

PRODUTO 2

RELATÓRIO SITUACIONAL DA POLÍTICA URBANA MUNICÍPIO DE ITAGUARA



AGÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO
DA REGIÃO METROPOLITANA
DE BELO HORIZONTE



**MINAS
GERAIS**

GOVERNO
DIFERENTE.
ESTADO
EFICIENTE.





GOVERNO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Governador do Estado de Minas Gerais

Romeu Zema Neto

Vice-Governador do Estado de Minas Gerais

Paulo Eduardo Rocha Brant

Agência de Desenvolvimento da Região Metropolitana de Belo Horizonte ARMBH - Diretora-Geral

Mila Batista Leite Corrêa da Costa

Agência RMBH – Diretor de Planejamento Metropolitano, Articulação e Intersetorialidade

Charliston Marques Moreira

Agência RMBH – Núcleo para Assessoramento Técnico Especial

Gabrielle Sperandio Malta

Agência RMBH – Assessor-Chefe de Comunicação Social

Francielle Cristina Ferreira Cota

EQUIPE TÉCNICA | ARMBH

COORDENAÇÃO

Adalberto Stanley Marques Alves - Arquiteto e Urbanista

Leopoldo Ferreira Curi – Arquiteto e Urbanista

EQUIPE

Ananda Camargo da Silva - Arquiteta e Urbanista

Clarice Gonçalves dos Santos Vale – Administradora Pública



Diego Pessoa Santos – Administrador Público

Fernanda Lobo – Engenheira Ambiental

Gabriela Mara Batista de Sousa - Arquiteta e Urbanista

Gabrielle Sperandio Malta - Engenheira Civil

Silvia Gramiscelli Reis - Arquiteta e Urbanista

Paulo Henrique Góes Pinto - Engenheiro Civil

Viviane Cota Alves da Silva - Arquiteta e Urbanista

ESTAGIÁRIOS

Gabriela Silveira Reis

Isabela Marilac de Lima Passos

Fernanda Rodrigues Teixeira

GRUPO DE ACOMPANHAMENTO

Ana Cecilia Sorrenti Bahia - Poder Executivo

Cristiane Maria das Dores Freitas - Poder Executivo

Juliano Carlos Vilaça - Poder Executivo

Renato Luiz Teófilo de Oliveira - Poder Executivo

Maria Getúlia Geralda Mendonça Chaves - Poder Executivo

Edir Gonçalves Costa - Poder Legislativo

Vandeir Alevi dos Santos - Poder Legislativo

Waldeci Antônio Fernandes- - Poder Legislativo

Cornélia Francisca da Silveira Freitas - Sociedade Civil



Eliane Malta Moraes Lima - Sociedade Civil

Geraldo Vinícius de Oliveira - Sociedade Civil

Isabela Batista Silva Colombo - Sociedade Civil

Julia Carmem Damásio Guimarães Resende - Sociedade Civil

Leandro Rafael de Oliveira Rezende - Sociedade Civil

Luciana Aparecida Rodrigues de Souza - Sociedade Civil

Renaldo Afonso Moura - Sociedade Civil

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAGUARA

EQUIPE TÉCNICA

COORDENAÇÃO

Ana Cecília Sorrenti Bahia – Arquiteta e Urbanista

EQUIPE

Georgiane Christian Silveira - Secretária de Cultura

Maria Lucíola de Andrade Oliveira - Secretária de Educação

Luan Brenner Gonçalves de Moraes - Secretária de Infraestrutura, Limpeza Urbana, Agropecuária, Meio Ambiente e Trânsito

Dinalair Aparecida Ferreira - Secretária de Desenvolvimento Social, Direitos Humanos, Trabalho e Emprego

Cláudio Augusto Siqueira Ribeiro - Secretária de Esporte, Lazer e Juventude

Christian Chebly Prata Lima - Secretária de Saúde

Samuel Renner de Oliveira - Coordenador Municipal de Meio Ambiente

Renato Luiz Teófilo de Oliveira - Coordenador Municipal da COMPDEC – Defesa Civil, Coordenador Municipal da Divisão de Trânsito e membro do Grupo de Acompanhamento



Nilton Augusto Pôças Ferreira - Assessoria de Comunicação

Juliano Carlos Vilaça - Engenheiro Civil e membro do Grupo de Acompanhamento

Arnaldo Junior Guimarães Lara - Arquiteto Urbanista

Fellipe Thiago Oliveira Leão - Engenheiro Civil

Flávio José Soares e Silva – Procurador Municipal

Onaldo Aristeu dos Santos Júnior - Secretaria de Planejamento, Orçamento, Gestão e Finanças



LISTA DE ILUSTRAÇÕES

MAPAS

Mapa 01 – Macrozoneamento de Planejamento	43
Mapa 02 - Mapa de Macrozoneamento Municipal Ambiental	44
Mapa 03 - Mapa do Sistema Viário	45
Mapa 04 – Zoneamento do Distrito Sede.....	46
Mapa 05 – Perímetro Urbano – Sede Municipal – LUOS	47

TABELAS

Tabela 01 – Macrozoneamento Urbano e Rural – Município de Itaguara	22
Tabela 02 – Macrozonas Urbanas – Município de Itaguara.....	25
Tabela 03 – Parâmetros Urbanísticos - ZOP	27
Tabela 04 – Parâmetros Urbanísticos – ZOP (Anterior a 2010)	28
Tabela 05 – Parâmetros Urbanísticos – ZOR.....	29
Tabela 06 – Parâmetros Urbanísticos – ZC.....	31
Tabela 07 – Parâmetros Urbanísticos – ZC.....	31
Tabela 08 – Parâmetros Urbanísticos – ZC _ Alterações da Lei n.º 1.436/2012	32
Tabela 09 – Características básicas dos Corredores Especiais – Artigo 39	37
Tabela 10 – Parâmetros Urbanísticos – Loteamento Fechado / Chacreamento	41
Tabela 11 – Parâmetros Urbanísticos - Condomínio Horizontal Fechado.....	41
Tabela 12 – Loteamentos e desmembramentos.....	50
Tabela 13 – Loteamentos nas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS).....	51
Tabela 14 – Loteamentos Fechados de Interesse Social na Zona Residencial 2 (ZR2) e	51
nas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS).....	51
Tabela 15 – Zona de Ocupação Restrita – ZOR.....	51
Loteamentos e desmembramentos de chácaras	51
Tabela 16 – Zona de Ocupação Restrita – ZOR.....	51
Loteamentos e desmembramentos	51
Tabela 17 – Zona de Ocupação Prioritária – ZOP e Zona de Expansão Urbana – ZEU	52
Tabela 18 – Zona de Ocupação Restrita – ZOR.....	52
Loteamentos e desmembramentos de chácaras	52
Tabela 19 – Zona de Ocupação Restrita – ZOR.....	53
Loteamentos e desmembramentos	53
Tabela 20 – Parâmetros definidos para a ZEIS–MCMV	65
Tabela 21 - Conselhos Municipais com interface direta com a Política Urbana	77
Tabela 22 - Relação de instrumentos de política urbana no município	90



SUMÁRIO

1 APRESENTAÇÃO	9
2 ANÁLISE DA LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA COMPLEMENTAR AO PLANO DIRETOR	9
2.1 LEI ORGÂNICA DO MUNICÍPIO - LOM	9
2.2 LEI DE PARCELAMENTO DE SOLOS E ALTERAÇÕES POSTERIORES	21
2.2.1 <i>Lei n.º 1.347 de 20 de maio de 2010</i>	21
2.3 LEI N.º 1.348 DE 20 DE MAIO DE 2010 – LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO	48
2.4 LEI N.º 970 DE 27 DE SETEMBRO DE 1994	54
2.5 POLÍTICA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE	59
2.5.1 <i>Lei n.º 552 de 12 de março de 1981</i>	60
2.5.2 <i>Lei n.º 1.515 de 29 de maio de 2014</i>	60
2.5.3 <i>Lei Complementar n.º 48/2015</i>	60
2.5.4 <i>Lei n.º 1.578 de 15 de outubro de 2015</i>	61
2.5.5 <i>Lei n.º 1.113 de 25 de agosto de 1999</i>	62
2.5.6 <i>Lei n.º 1.122 de 14 de abril</i>	62
2.5.7 <i>Lei n.º 1.172 de 23 de janeiro de 2002</i>	62
2.5.8 <i>Lei n.º 1.128 de 29 de maio de 2000</i>	62
2.5.9 <i>Programas voltados para o meio ambiente</i>	63
2.6 POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL	64
2.6.1 <i>Lei n.º 1.125/2000</i>	64
2.6.2 <i>Lei n.º 1.353/2010</i>	65
2.6.3 <i>Lei n.º 1.648/2017</i>	65
2.6.4 <i>Lei n.º 1.684/2018</i>	65
2.7 POLÍTICA CULTURAL E DO PATRIMÔNIO CULTURAL	66
2.7.1 <i>Lei n.º 1.308 de 19 de maio de 2009 – FUMPAC</i>	66
2.7.2 <i>Lei n.º 1.419 / 2011</i>	67
2.7.3 <i>Lei n.º 1.420 / 2011</i>	67
2.7.4 <i>Lei n.º 1.421 / 2011</i>	67
2.7.5 <i>Lei n.º 1.428 / 2011</i>	68
2.7.6 <i>Lei n.º 1.366 / 2010</i>	68
2.7.7 <i>Lei n.º 1.475/2013</i>	68
2.8 POLÍTICA DE MOBILIDADE (TRANSPORTES, CIRCULAÇÃO, ETC.)	69
2.8.1 <i>Lei n.º 1.346 / 2010</i>	70
2.8.2 <i>Lei n.º 1.687 / 2018</i>	70
2.8.3 <i>Lei n.º 1.624 de 10 de novembro de 2016</i>	71
2.9 CÓDIGO DE OBRAS	72
2.10 CÓDIGO DE POSTURAS	73
2.11 CÓDIGO TRIBUTÁRIO	74
2.12 PLANO DE TURISMO 2017-2018	74
3 LEVANTAMENTO DA ESTRUTURA INSTITUCIONAL SEGUNDO A LEGISLAÇÃO MUNICIPAL.....	76
3.1 CONSELHOS RELACIONADOS À POLÍTICA URBANA E AO CONTEÚDO DO PLANO DIRETOR	76
4 ANÁLISE DO PLANO DIRETOR.....	78



4.1	ESTRUTURA DO PLANO DIRETOR	78
4.2	POLÍTICAS SETORIAIS	80
4.3	FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE	87
4.4	CENTROS E CENTRALIDADES	87
4.5	MACROZONEAMENTO E ZONEAMENTO	88
4.6	INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA	88
4.7	ALTERAÇÕES NA LEGISLAÇÃO DO PLANO DIRETOR	90
4.8	CONVERGÊNCIAS E DIVERGÊNCIAS EM RELAÇÃO AO PDDI E MACROZONEAMENTO DA RMBH	91
4.9	CONSIDERAÇÕES FINAIS	91
5	REFERÊNCIAS	94

1 APRESENTAÇÃO

Este relatório tem como objetivo realizar a análise das principais legislações urbanísticas em vigência no Município de Itaguara e a sua interface com os principais aspectos que compõe a política urbana municipal e, sobretudo, afetos à revisão do Plano Diretor Municipal.

2 ANÁLISE DA LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA COMPLEMENTAR AO PLANO DIRETOR

2.1 Lei Orgânica do Município - LOM

A Lei Orgânica do Município de Itaguara – LOM fundamenta-se na 18ª legislatura referente ao período de 1º de janeiro de 2005 a 31 de dezembro de 2008. Desde a sua promulgação, houve apenas uma regulamentação através da Lei Complementar nº 50, de 22 de maio de 2017. A referida regulamentação diz respeito ao artigo 120, inciso II, da Lei Orgânica, que se trata de “rendas provenientes de concessão, permissão, cessão ou autorização”. Uma terceira edição da Lei Orgânica Municipal foi promulgada em 2016 e se constitui na redação mais atualizada desta legislação.

Como forma de relacionar o conteúdo da LOM à matéria urbanística e ao objetivo deste relatório, foram destacados trechos principais de seu conteúdo. O Título I da LOM trata das disposições preliminares e por meio do artigo Art. 3 LOM são elencados os objetivos fundamentais e prioritários do Município, com destaque para os seguintes aspectos:

- Garantir o desenvolvimento sustentável do Povo Itaguarense;
- Preservar a sua identidade, adequando as exigências do desenvolvimento a preservação de sua memória, tradição e peculiaridades;
- Valorizar e desenvolver a sua vocação turística e de centro aglutinador e irradiador da cultura brasileira;

- Priorizar o atendimento das demandas da sociedade civil de educação, cultura, saúde, transporte, moradia, abastecimento, lazer e assistência social, dentre outras.

Estes princípios possuem relação direta com o processo de revisão do Plano Diretor, uma vez que no Município de Itaguara, além da Sede municipal, existem quatro localidades principais com características de ocupação urbana, localizadas fora do perímetro urbano municipal vigente. São elas: Pará dos Vilelas, Aroeiras, Boa Vista e Ribeirão Cornélio e Carvalhos. Além das localidades com características de núcleos urbanos o município possui em sua zona rural, além das qualidades ambientais, um número substancial de vilas e povoados.

O Título II trata dos direitos e garantias fundamentais, assegurando aos munícipes os direitos e as garantias fundamentais da Constituição da República. O Título II trata da organização do Município. O Capítulo I trata das disposições gerais e o Capítulo II das competências do município, da qual destaca-se no Art. 12 LOM as seguintes diretrizes, com maior interface com a revisão do plano diretor:

- Proteger o meio ambiente;
- Instituir e arrecadar os tributes de sua competência e aplicar as suas receitas, sem prejuízo da obrigatoriedade de prestar contas e publicar balancetes mensais;
- Promover adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do parcelamento, da ocupação e do uso do solo urbano;
- Associar-se a outros municípios do mesmo complexo geoeconômico e social, mediante convenio previamente aprovado pela câmara, para a gestão, sob planejamento, de funções públicas ou serviços de interesse comum, de forma permanente ou transitória;
- Ordenar as atividades urbanas, licenciando estabelecimentos industriais, comerciais, prestadores de serviços e similares, e cassar o alvará de licença dos que se tornarem danosos ao meio ambiente, a saúde ou ao bem-estar da população;
- Elaborar seu plano diretor de desenvolvimento e expansão urbana;

- Organizar e manter os serviços de fiscalização necessários ao exercício do poder de polícia;
- Criar sistema integrado de parques municipais, reservas biológicas e estações ecológicas;
- Proteger os documentos, as obras e outros bens de valor histórico, artístico e cultural, os monumentos, as paisagens naturais notáveis e os sítios arqueológicos;
- Proporcionar os meios de acesso a cultura, a educação e a ciência;
- Proteger o meio ambiente e combater a poluição em qualquer de suas formas;
- Preservar a biodiversidade, as florestas, a fauna e a flora;
- Fomentar a produção agropecuária e organizar o abastecimento alimentar;
- Promover programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e o saneamento básico.

O Capítulo III trata das questões relativas ao domínio público, destacando-se as regras de conduta para os bens públicos. O Capítulo IV trata da administração pública em sete Seções, sendo elas:

- Disposições Gerais;
- Publicidade dos Atos Públicos;
- Vedações a Cargo Público;
- Transição de Governo;
- Ação Administrativa;
- Instâncias Administrativas;
- Administração Distrital;
- Obras e Serviços Públicos

O Capítulo V trata especificamente das questões relacionadas aos servidores públicos municipais, compreendendo as seguintes Seções:

- Disposições Gerais;
- Contratação Temporária;
- Funções de Confiança e Cargos Comissionados;
- Remuneração;
- Servidor Público no Exercício de Mandato Eletivo;
- Política de Pessoal;
- Previdência Social do Servidor Público.

Por fim, o Capítulo VI trata das questões relativas aos serviços e obras públicas.

O Título IV aborda a organização dos poderes municipais e o seu Capítulo I dispõe sobre o Poder Legislativo. Destaca-se na Seção II o Art. 71 LOM que trata das atribuições da Câmara Municipal, salientando-se as seguintes matérias de competência da mesma, com interface com a revisão do plano diretor:

- Sistema tributário municipal, arrecadação e distribuição de rendas;
- Aplicação dos recursos públicos a cargo do Município;
- Organização e prestação de serviços públicos essenciais, diretamente ou sob regime de concessão ou permissão, nos termos da lei, incluído o transporte coletivo de passageiros, que tem caráter essencial;
- Plano diretor;
- Plano plurianual;
- Diretrizes orçamentárias;
- Orçamento anual;
- Bens do domínio público;
- Zoneamento urbano, bem como a denominação de prédios, vias e logradouros públicos;

- Delimitar sobre perímetro urbano.

Quanto ao processo legislativo municipal, destaca-se na Seção X o Art. 90 LOM que aborda matérias que se relacionam direta ou indiretamente com o processo de Revisão do Plano Diretor e que se constituem em objetos de Leis Complementares. Dentre as matérias de lei previstas na Lei Orgânica destacam-se as seguintes que dependem de votação favorável de dois terços dos membros da Câmara:

- Plano diretor;
- Parcelamento, a ocupação e o uso do solo;
- Código tributário;
- alteração das regras pertinentes ao estatuto dos servidores.

São matérias que dependem de votação favorável maioria dos membros da Câmara:

- Código de obras;
- Código de posturas;
- Código sanitário.

Já o Capítulo II do Título IV aborda as considerações da LOM à respeito do Poder Executivo Municipal, com destaque para as seguintes atribuições do Prefeito, previstas no Art. 113 LOM:

- Fundamentar os projetos de lei que remeter a Câmara;
- Sancionar, promulgar e fazer publicar as leis e, para sua fiel execução, expedir decretos e regulamentos.

O Título V da LOM trata das finanças públicas e seu o Capítulo I trata da Tributação, O Capítulo II aborda especificamente as Finanças, destacando-se o Art.133 LOM que prevê que a lei orçamentária assegurará investimentos prioritários em programas de educação, saúde, habitação, saneamento básico, infraestrutura e proteção ao meio ambiente.

O Título VI aborda as questões relativas à ordem social e é subdividido da seguinte forma: Capítulo I - Disposições Gerais , Capítulo II - Assistência Social, Capítulo III -

Educação, da Cultura e do Desporto, Capítulo IV - Ciência e da Tecnologia, Capítulo V - Saneamento Básico, Capítulo VI – Meio Ambiente. Nesse sentido, com maior interface com a revisão dos planos diretores e a estruturação territorial necessária para a revisão do Plano Diretor Municipal, foram abordados a seguir alguns temas específicos da LOM nesse Título.

O Capítulo III do Título IV LOM tratam dos itens referentes à Educação, da Cultura e do Desporto, respectivamente, abordando medidas e competências municipais relativas ao acesso e direito a estas políticas por parte de toda a população. Dessa forma, o Art. 167 LOM, visa a garantia do pleno exercício dos direitos culturais e o acesso às fontes de cultura, por meio de(a):

- Elaboração, planejamento e desenvolvimento de política que articule, integre, divulgue e proteja as manifestações culturais do Município;
- Criação e manutenção de grupos culturais e de espaço público equipado para formação e difusão das expressões artístico-culturais;
- Criação e manutenção de museu e arquivo público que preservem a memória municipal, franqueada a consulta de documentos a quantos dela necessitem;
- Adoção de medidas adequadas a identificação, proteção, conservação,
- Valorização e recuperação do patrimônio cultural, histórico e natural do Município;
- Estímulo as atividades culturais, artísticas e populares, notadamente as de caráter municipal e as folclóricas.

O Art. 168 LOM dispõe sobre a constituição do patrimônio cultural municipal, os quais se incluem: as formas de expressão, os modos de criar, fazer e viver, as criações tecnológicas, científicas e artísticas, as obras, os objetos, os documentos, as edificações e outros espaços destinados à manifestações artísticas e culturais, nestas incluídas todas as formas de expressão popular e os conjuntos urbanos e os sítios de valor histórico, artístico, paisagístico, arqueológico, paleontológico, ecológico e científico. Ficou definido também que as áreas públicas, especialmente os parques, os jardins e as praças, serão obrigatoriamente abertas as manifestações culturais, desde que estas não tenham

fins lucrativos e sejam compatíveis com a preservação do patrimônio ambiental, paisagístico, arquitetônico e histórico.

O Art. 176 LOM que aborda a questão do lazer e esporte e acrescenta que os parques, os jardins, as praças e os quarteirões fechados são espaços privilegiados para o lazer. O Capítulo IV aborda a promoção da ciência e da tecnologia. O Capítulo V traz as considerações acerca do saneamento básico, com destaque para o Art. 179 que considera a necessidade de desenvolvimento de mecanismos institucionais que compatibilizem as ações de saneamento básico com as de habitação, desenvolvimento urbano, preservação do meio ambiente e gestão dos recursos hídricos, visando a integração com outros municípios em ações conjuntas.

Quanto ao Meio Ambiente a LOM introduz o Capítulo VI, estabelecendo medidas de promoção sustentável e penalidades para os que a descumprirem. Em relação à contextualização com a matéria urbanística, cabe ressaltar o Art. 181 LOM, Inciso V, que prevê a criação de parques, reservas, estações ecológicas e outras unidades de conservação, além de mantê-los sob proteção e dotá-los de infraestrutura de acordo com suas finalidades. Segundo as informações levantadas junto à Prefeitura Municipal, atualmente, o Município de Itaguara não dispõe de Unidade de Conservação Ambiental. Ressalta-se também o conteúdo do Capítulo V, como um todo, que confere ao poder Público Municipal a possibilidade de implantação de medidas corretivas e preventivas para a recuperação de recursos hídricos. Nesse sentido, é importante ressaltar que, atualmente, o Município conta com o Conselho de Desenvolvimento do Meio Ambiente - CODEMA, embora verificado junto à Prefeitura a sua limitação na atuação para o licenciamento ambiental de parcelamentos do solo, em escala municipal.

O Título VII trata da ordem econômica, em quatro capítulos, sendo eles:

- Disposições Gerais;
- Política Urbana;
- Política Rural;
- Turismo.

O Capítulo II que tratou da Política Urbana foi subdividido em cinco Seções. A Seção I abordou as disposições gerais, sendo que o Art. 190 aborda o desenvolvimento das funções sociais da cidade, a garantia do bem-estar de sua população e o cumprimento da função social da propriedade, sendo estes assegurados por:

- Formulação e execução do planejamento urbana;
- Distribuição espacial adequada da população, das atividades socioeconômicas, da infraestrutura básica e dos equipamentos urbanos e comunitários;
- Integração e complementaridade das atividades urbanas e rurais, no âmbito da região polarizada pelo Município;
- Participação da sociedade civil no planejamento e no controle da execução de programas que lhe forem pertinentes.

O Art.191 LOM destaca os seguintes instrumentos do planejamento urbano no Município:

- Plano diretor;
- Legislação de parcelamento, ocupação e uso do solo, de edificações e de posturas;
- Legislação financeira e tributaria, especialmente o imposto predial e territorial progressivo e a contribuição de melhoria;
- Transferência do direito de construir;
- Parcelamento ou edificação compulsórios;
- Concessão do direito real de uso;
- Servidão administrativa;
- Tombamento;
- Desapropriação por interesse social, necessidade ou utilidade pública;
- Fundos destinados ao desenvolvimento urbana.

O Art. 192 ressalta que a promoção do desenvolvimento urbano, deverá observar, dentre outros, os seguintes aspectos:

- Ordenação do crescimento da cidade, prevenção e correção de suas distorções;
- Contenção de excessiva concentração urbana;
- Indução a ocupação do solo urbana edificável ocioso ou subutilizado;
- Parcelamento do solo e adensamento condicionados, adequada
- Disponibilidade de infraestrutura e de equipamentos urbanos e comunitários;
- Urbanização, regularização e titulação das áreas ocupadas por população de baixa renda;
- Proteção, preservação e recuperação do meio ambiente e do patrimônio histórico, cultural, artístico e arqueológico;
- Garantia do acesso adequado do portador de deficiência aos bens e serviços coletivos, aos logradouros e edifícios públicos, bem como a edificações destinadas
- Ao uso industrial, comercial e de serviços, e ao residencial multifamiliar;
- Ampliação das áreas reservadas a pedestres

A Seção II abordou especificamente o tema do Plano Diretor, sendo que seu conteúdo, de acordo com o Art. 194 LOM, deverá conter ou considerar:

- Exposição circunstanciada das condições econômicas, financeiras, sociais, ambientais, culturais e administrativas;
- Objetivos estratégicos, fixados com vista a solução dos principais entraves ao desenvolvimento social;
- Diretrizes econômicas, financeiras, administrativas, sociais, de uso e ocupação do solo e de preservação do patrimônio ambiental e cultural, visando a atingir os objetivos estratégicos e as respectivas metas;
- Ordem de prioridades, abrangendo objetivos e diretrizes;

- Estimativa preliminar do montante de investimentos e dotações financeiras necessárias a implantação das diretrizes e a consecução dos seus objetivos, segundo a ordem de prioridades estabelecida;
- Cronograma físico-financeiro com previsão dos investimentos municipais.
- Orçamentos anuais, as diretrizes orçamentarias e o plano plurianual serão compatibilizados com as prioridades e metas estabelecidas no plano diretor.

Já o Art. 195 LOM aborda a necessidade das diretrizes e metas do plano diretor estarem ajustadas as diretrizes regionais, especialmente no que se refere as funções públicas de interesse comum da região metropolitana de Belo Horizonte. O Art. 196 aborda a necessidade de definição de Áreas Especiais, a saber:

- Urbanização Preferencial;
- Reurbanização;
- Urbanização Restrita;
- Regularização ;
- Implantação de Programas Habitacionais;
- Transferência do Direito De Construir;
- Preservação Ambiental.

O Art. 196 LOM aborda as Áreas Especiais e suas definições.

As Áreas de Urbanização Preferencial serão destinadas ao:

- Aproveitamento adequado de terrenos não-edificados, subutilizados ou não utilizados,
- Implantação prioritária de equipamentos urbanos e comunitários;
- Adensamento de áreas edificadas;
- Ordenamento e direcionamento da urbanização.

As Áreas de Reurbanização são destinadas a melhoria das condições urbanas, poderão exigir novo parcelamento do solo, recuperação ou substituição de construções existentes ou novo zoneamento de uso e ocupação do solo.

As Áreas de Urbanização Restrita são aquelas em que a ocupação será desestimulada ou contida, em decorrência de:

- Necessidade de preservação de seus elementos naturais;
- Vulnerabilidade a intempéries, calamidades e outras condições adversas;
- Necessidade de proteção ambiental e de preservação do patrimônio histórico, artístico, cultural, arqueológico e paisagístico;
- Proteção dos mananciais, margens de rios e demais águas correntes e dormentes;
- Manutenção do nível de ocupação da área;
- Implantação e operação de equipamentos urbanos de grande porte, tais como
- Terminais aéreos, rodoviários, ferroviários e autopistas.

As Áreas de Regularização são as ocupadas por população de baixa renda, sujeitas a critérios especiais de urbanização, bem como a implantação prioritária de equipamentos urbanos e comunitários.

As Áreas de Transferência do Direito de Construir são as passíveis de adensamento, observados os critérios estabelecidos na Lei de parcelamento, ocupação e uso do solo.

As Áreas de Preservação Ambiental são as destinadas a preservação permanente, em que a ocupação deve ser vedada, em razão de:

- Riscos geológicos, geotécnicos e geodinâmicos;
- Necessidade de conter, pela preservação da vegetação nativa, o desequilíbrio no sistema de drenagem natural;
- Necessidade de garantir áreas para a preservação da diversidade das espécies;
- Necessidade de garantir áreas ao refúgio da fauna;
- Proteção as nascentes e cabeceiras de cursos d'água.

O Art. 197 aborda a Transferência do Direito de Construir, considerando que esta poderá ser autorizada ao proprietário de imóvel considerado de interesse de preservação ambiental ou cultural, bem como ao proprietário de imóvel destinado a implantação de programa habitacional. Na Transferência do Direito de Construir, será observado o índice de aproveitamento estabelecido pela Lei de Uso e Ocupação do Solo para o imóvel a que se refere o artigo, deduzida a parcela já utilizada do mesmo índice, limitando-se a transferência, no caso de imóvel destinado a programa habitacional, a 50% (cinquenta por cento) do saldo. Os imóveis passíveis de recepção da Transferência do Direito de Construir foram assim definidos:

- Integrantes das áreas especiais (Art.196)
- Indicados em lei específica referente a projetos urbanísticos especiais;
- Situados em torno do imóvel objeto da transferência, segundo critérios de proximidade a serem estabelecidos em lei.

Estabeleceu-se como limite máximo de recepção da Transferência do Direito de Construir, a área correspondente ao percentual de 20% (vinte por cento) do índice de aproveitamento do terreno de recepção, excetuados os casos previstos em projetos urbanísticos especiais para os quais o limite será definido em lei específica. Uma vez exercida a Transferência do Direito de Construir, o índice de aproveitamento não poderá ser objeto de nova transferência. Isso não se aplica ao imóvel cujo possuidor preencha as condições para a aquisição da propriedade por meio de usucapião.

O Art. 198 LOM acrescentou que a operação do plano diretor será mediante implantação de Sistema de Planejamento e Informações, para que seja efetivado o controle das ações e diretrizes setoriais.

A Seção III abordou as considerações para o Transporte Público e Sistema Viário e a Seção IV as diretrizes para a Habitação. A Seção V traz as diretrizes gerais para o Abastecimento alimentar.

Já o Capítulo III aborda as diretrizes gerais para a Política Rural e o Capítulo IV para o Turismo.

Salienta-se que especificações acerca do conteúdo do Plano Diretor são detalhados na revisão da Lei Orgânica de 2016 e que esta lei já contém propostas e diretrizes de cunho local e regional em sua própria redação, devendo ser observadas e incorporadas à revisão que será realizada.

O Título VII aborda as disposições finais e transitórias revogando as outras versões já promulgadas da Lei Orgânica.

2.2 Lei de Parcelamento de Solos e alterações posteriores

No Município de Itaguara, atualmente existem duas leis que regem o parcelamento, uso e ocupação do solo, ambas datadas em 20 de maio de 2010. A Lei n.º 1.347/10 dispõe sobre Macrozoneamento, Projetos Prioritários, Zoneamento e Uso e Ocupação do solo, ao passo em que a Lei n.º 1.348/10 dispõe sobre o Parcelamento do Solo. Dessa forma., com a promulgação das leis supracitadas a Lei n.º 1.345 de 07 de maio de 2010 foi revogada.

A seguir, apresenta-se uma análise panorâmica destas legislações urbanísticas, de forma individualizada, visando maior entendimento e clareza quanto ao conteúdo específico de cada uma.

2.2.1 Lei n.º 1.347 de 20 de maio de 2010

A Lei n.º 1.347/2010 de Uso e Ocupação do Solo de Itaguara - LUOS foi aprovada no ano de 2010, sofrendo desde então nove (09) alterações pontuais distribuídas entre os anos de 2010, 2011, 2012, 2017 e 2018. Ao longo deste item serão levantadas estas alterações, que se concentraram em questões ligadas a zoneamentos, regularizações e parâmetros urbanísticos locais. A análise será direcionada aos parâmetros, medidas e critérios estabelecidos. Posteriormente, como forma de sintetizar todas as alterações subsequentes, será apresentado um breve histórico das leis elencadas.

Em termos da estrutura territorial, bem como das normas e tipologias para o uso e parcelamento do solo local, a Lei n.º 1.347/2010 – LUOS, estabelece uma série de especificações tornando a temática bastante complexa e de difícil apreensão.

O Título I da LUOS trata da Política de Desenvolvimento Urbano e Municipal. O Capítulo I aborda o Macrozoneamento e os Projetos Prioritários. O Artigo 3 define nove (09) Macrozonas de Planejamento – MZPs na área rural e quatro (04) Macrozonas de Planejamento Urbanas – MZU, cujos os respectivos distritos são: Distrito Sede, Distrito de Pará dos Vilelas e Distrito de Aroeiras e Macrozona Industrial (localizado ao longo da BR 381). Esse distritos foram definidos em função da leitura técnica e leitura comunitária, etapas integrantes da elaboração da Lei Complementar n.º 22 de 15/02/2007 - Plano Diretor Municipal. Assim, o Município se organiza da seguinte forma, conforme aponta o Mapa 01 de Macrozoneamento de Planejamento, constante no Anexo 01 da LUOS:

Tabela 01 – Macrozoneamento Urbano e Rural – Município de Itaguara

MZU – Urbano	MZP – Rural
Distrito Sede – MZU	Pipoca, Sapecado, Veluco – MZP1
Distrito de Pará dos Vilelas – MZ	Barro Preto – MZP2
Distrito de Aroeiras – MZ	Mata Porco, Mato Dentro, Papagaio, Cachoeirinha – MZP3
Macrozona Industrial	Campos do Gentio – MPZ4
	Norte – MPZ5
	Boa Vista – MPZ6
	Aroeiras – MPZ7
	Campo Grande – MZP8
	Fangueiro – MPZ9
	Pará dos Vilelas – MZ10

Fonte: Prefeitura Municipal. Elaboração: Agência RMBH.

Posteriormente, o Artigo 4 menciona os projetos prioritários das Macrozonas de Planejamento, que foram votados na audiência pública de pactuação do Núcleo Gestor do Plano Diretor Participativo de Itaguara, realizada no dia 12 de setembro de 2006. O Artigo divide-se em dois Incisos, apresentando as principais propostas levantadas, classificadas em pequeno, médio e longo prazo. O Artigo 4, Inciso I, define as

prioridades pactuadas para as comunidades rurais para as localidades integrantes das dez Macrozonas Rurais, destacando-se as seguintes medidas pactuadas para o curto e médio prazo:

- Implantação de equipamentos institucionais, mobiliário urbano e infraestrutura (postos de saúde, escolas, centros comunitários, lazer e esporte, praças, passarelas, abastecimento de água, esgotamento sanitário, etc.);
- Regularização fundiária de regiões pontuais;
- Melhoria das estradas, com manutenção e alargamentos;
- Proposição de restrições ambientais para nascentes e matas ciliares;
- Incentivo à implantação de microempresas e pequenas agroindústrias;
- Construção de um centro de comercialização de produtos MINI-CEASA na BR-381;
- Criação de viveiro de mudas;
- Criação da secretaria de Agricultura e definição de uma política de incentivo à agropecuária.

No Inciso II, são apontadas as prioridades pactuadas para as comunidades urbanas, evidenciando-se as que se relacionam com a matéria urbanística, para o curto e médio prazo:

- Implantação de centro de ressocialização de crianças e jovens em risco social em regime de internato na casa de Dona Dórica;
- Implantação de equipamentos institucionais como Centros de Convivência, Escolas infantis e pontos de ônibus;
- Término da via expressa e regularização fundiária ao longo da via;
- Projetos de implantação de iluminação pública e saneamento básico;
- Criação de centros comunitários e de convivência nos bairros mais carentes, integrados a programas de capacitação e geração de emprego e renda;
- Planejamento do sistema viário na área central e sinalização de trânsito;

- Revitalização da Praça Raimundo Morais Lara no Centro;
- Urbanização e pavimentação completa das duas vias, em cada margem da Vias Expressa – revitalização do ribeirão Conquista e dos córregos das áreas centrais;
- Resolução de conflitos fundiários nas Casas Populares e criação de uma via local que ligue o bairro dos Coelhos às Casas Populares.

O Capítulo II trata das disposições iniciais da LUOS. Sobre a política urbana do Município, o Artigo 5 aborda seus objetivos, com destaque para as seguintes diretrizes:

- Compatibilização do uso do solo com o sistema viário e transporte coletivo;
- Incentivo à ocupação ordenada ao longo dos eixos de ligação com os demais Municípios da Região Metropolitana de Belo Horizonte – RMBH, especialmente a BR–381 e a MG–040 – Via de acesso a Crucilândia;
- Hierarquização do sistema viário, de forma a garantir o efetivo deslocamento de veículos, atendendo às necessidades da população, do sistema de transporte coletivo, bem como o adensamento habitacional e de atividades comerciais e de serviços;
- Desenvolvimento e recuperação das áreas periféricas integrando-as ao espaço urbano;
- Viabilização de meios que proporcionem qualidade de vida à população, em espaço urbano adequado e funcional e o planejamento integrado às políticas públicas;
- Preservação da escala da cidade e de seus valores naturais, culturais e paisagísticos;
- Compatibilização das políticas de incentivos à preservação do Patrimônio Cultural, Paisagístico e Ambiental;
- Participação da comunidade na gestão urbana.

O Título II trata do ordenamento territorial urbano do Município e seu o Capítulo I aborda o Macrozoneamento Urbano e Rural, apontando as especificidades das Macrozonas de Planejamento. Nos Artigos 8 a 12 são fixadas as quatro (04)

Macrozonas Urbanas de Planejamento do Município de Itaguara, sintetizadas na tabela abaixo:

Tabela 02 – Macrozonas Urbanas – Município de Itaguara

MZU 1 – Macrozona Urbana do Distrito Sede	§ 1º: constitui-se do perímetro urbano do distrito sede, descrito pela Lei n.º 1.319 de 03/11/2009. (Descrição perimétrica no corpo do texto)
MZU 2 – Macrozona Urbana do Distrito Pará dos Vilelas	Art. 14, § 1º: o perímetro urbano deverá ser descrito em Lei complementar em 180 dias após a aprovação dessa lei, com mapas respectivos. (Não foi ainda localizado)
MZU 3 – Macrozona Urbana do Distrito de Aroeiras	Art. 14, § 1º: o perímetros urbano deverá ser descrito em Lei complementar em 180 dias após a aprovação dessa lei, com mapas respectivos. (Não foi ainda localizados)
MZU 4 – Macrozona Industrial da BR 381	Art. 12 constitui-se de 1km de cada lado da BR 381, a partir do eixo da via, localizada ao longo da mesma, em toda sua extensão dentro do Município de Itaguara. Art. 14 §2º: possui como zona de uso o industrial 4 – ZI4. (Acrescenta-se a esta Macrozona o imóvel rural pertencente à Prefeitura Municipal, de matrícula 6.383, no lugar denominado “Carvalhos”, pela Lei n.º 1.358/2010)

Fonte: Prefeitura Municipal. Elaboração: Agência RMBH

Para as Macrozonas Rurais, o Artigo 13 define a Macrozona Residencial Rural – MZRR, composta pelos povoados rurais. A delimitação da MZRR define critérios com restrições culturais e ambientais ao estabelecer uma área de proteção de 2km no entorno dos povoados a partir dos pontos de localização das igrejas. O Artigo 14 define a

abrangência da Macrozona Rural, englobando as demais áreas. Vale ressaltar que, embora abordada no Artigo 13, a MZRR não consta no Mapa 01 de Macrozoneamento de Planejamento – Anexo 01, constituindo-se em uma fragilidade da LUOS.

Dando continuidade aos dispositivos relacionados às Macrozonas Urbanas, o Artigo 15 se remete a mapas anexos que apresentam a seguinte subdivisão de Zonas de Urbanização Distintas:

- Zona de Ocupação Prioritária – ZOP;
- Zona de Ocupação Restrita – ZOR;
- Zona de Expansão Urbana – ZEU;
- Zona Especiais de Interesse Social – ZEIS;
- Zona Especial de Interesse Ambiental – ZEIA;
- Zona Especiais de Interesse Social Minha Casa Minha Vida – ZEIS – MCMV (acrescentada pelos Artigos 2 e 3 da Lei n.º 1.353/2010).

O objetivo de subdivisão das Zonas acima mencionadas é tratado no Artigo 16, ressaltando-se também as seguintes diretrizes nele contidas:

- Incentivar, coibir ou qualificar a ocupação, compatibilizando a capacidade de infra-estrutura e a proteção ao meio ambiente;
- A contenção da expansão da área urbana que acarrete degradação socioambiental;
- A minimização dos custos de implantação, manutenção e otimização da infraestrutura urbana e serviços públicos essenciais;
- Ordenar o processo de expansão territorial e o desenvolvimento do Município.

No Título II, Capítulo I, nas as Seções I à IV, a LUOS aborda respectivamente a Zona de Ocupação Prioritária – ZOP, Zona de Ocupação Restrita – ZOR, Zona de Expansão Urbana – ZEU e as Zonas Especiais: Zona Especial de Interesse Ambiental – ZEIA, Zona Especial de Proteção Ambiental – ZEPA e Zona Especial de Recuperação Ambiental – ZERA.

Os Artigos 17 a 20 tratam da Zona de Ocupação Prioritária – ZOP, definindo-a como a região mais consolidada da cidade, sem fragilidades ambientais e com as melhores condições de infraestrutura (água e esgoto), acesso a transporte, educação, lazer e cultura, além de possuir vazios urbanos que devem ser ocupados cumprindo a função social do espaço urbano. Além disso, são estabelecidos os seguintes instrumentos e zoneamentos da política urbana municipal como possíveis para aplicação na ZOP:

- Parcelamento, edificação e utilização compulsórios.
- IPTU progressivo no tempo e desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;
- Transferência do direito de construir;
- Consórcio imobiliário;
- Direto de Preempção;
- Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV;
- Zona Especial de Interesse Ambiental – ZEIA;
- Zona Especial de Interesse Social –ZEIS.

Os parâmetros urbanísticos para a ZOP foram sintetizados na tabela abaixo:

Tabela 03 – Parâmetros Urbanísticos - ZOP

Parâmetros	ZOP
Coeficiente de Aproveitamento Básico	1
Coeficiente de Aproveitamento Máximo	2
Taxa de Ocupação (uso residencial)	70%
Taxa de Ocupação (uso não residencial)	80%
Taxa de Permeabilidade	10%
Tamanho mínimo de lote	360,00m ²
Testada mínima de lote	12,00m

Fonte: Prefeitura Municipal. Elaboração: Agência RMBH

O Parágrafo único do Artigo 20 define parâmetros específicos para os parcelamentos implantados anteriormente à 2010, com áreas iguais ou inferior a 360,00m², proibindo o desdobramento destas áreas. Os parâmetros supracitados podem ser observados na tabela resumo abaixo:

Tabela 04 – Parâmetros Urbanísticos – ZOP (Anterior a 2010)

Parâmetros	ZOP (Anterior a 2010) Art.20
Coeficiente de Aproveitamento Básico	1,4
Coeficiente de Aproveitamento Máximo	-
Taxa de Ocupação (uso residencial)	70%
Taxa de Ocupação (uso não residencial)	80%
Taxa de Permeabilidade	10%
Tamanho mínimo de lote	-
Testada mínima de lote	10,00m

Fonte: Prefeitura Municipal. Elaboração: Agência RMBH

Os Artigos 21 a 24 tratam a Zona de Ocupação Restrita - ZOR, sendo estas correspondentes as áreas do território com déficit de infraestrutura e fragilidade ambiental, com altas declividades e índices de erosão do solo, além da forte presença de recursos hídricos. Correspondem também à ZOR as áreas lindeiras à BR 381. Além disso, são estabelecidos os seguintes instrumentos da política urbana municipal para aplicação na ZOR:

- Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV;
- Zona Especial de Interesse Social – ZEIS;
- Zona Especial de Proteção Ambiental – ZEPA (na porção sul do Município passa a ser considerada ZEU pela Lei n.º 1.457/2012);
- Plano de Intervenção Prioritária;

- Regularização Fundiária.

Os parâmetros urbanísticos para a ZOR estão sintetizados na tabela abaixo:

Tabela 05 – Parâmetros Urbanísticos – ZOR

Parâmetros	ZOR
Coefficiente de Aproveitamento Básico	1,4
Taxa de Ocupação	Alterado de 70% para 90% pela Lei n.º 1.679/2018)
Taxa de Permeabilidade	10%
Tamanho mínimo de lote	Alterado de 1.000 m ² para 500,00m ² pela Lei n.º 1.679/2018)
CA máximo (incluído pela Lei n.º 1.679/2018)	2 (incluído pela Lei n.º 1.679/2018)

Fonte: Prefeitura Municipal. Elaboração: Agência RMBH

O Artigo 25 aborda a Zona Expansão Urbana – ZEU, definindo-a como área reservada para a expansão urbana e de chácaras a se desenvolver no momento em que a Zona de Ocupação Prioritária estiver adensada, além disso prevê para esta região áreas de shopping, garagem, comércio atacadista, cemitérios, parque de exposições e atividades que exijam grandes áreas. A Seção apresenta apenas a definição de ZEU, cujos parâmetros urbanísticos são redefinidos posteriormente pelos artigos 25A, 25B e 25C da Lei n.º 1.457/2012.

Acrescenta-se aqui a observação de que foram determinados pelos artigos 25A, 25B e 25C da Lei n.º 1.457 de 2012 os objetivos, a delimitação do perímetro, os instrumentos e parâmetros urbanísticos da ZEU, além de sua ampliação ao transformar, no Artigo 1, a Zona Especial de Proteção Ambiental – ZEPA, localizada ao sul do Município em Zona de Expansão Urbana – ZEU.

Os Artigos 26 a 29 tratam as Zonas Especiais – ZE, sendo estas correspondentes às áreas do território com tratamento especial na definição de parâmetros reguladores do uso e ocupação do solo. A Seção IV diferencia as Zonas Especiais em:

- Zona Especial de Interesse Social – ZEIS;
- Zona Especial de Proteção Ambiental – ZEPA (na porção sul do Município passa a ser considerada ZEU pela Lei n.º 1.457/2012);
- Zona Especial de Recuperação Ambiental – ZERA.

O Artigo 27 define como ZEIS as áreas destinadas à implantação de programas habitacionais de interesse social, de reurbanização e regularização fundiária de assentamentos precários.

O Artigo 28 define como ZEPA as áreas de interesse ambiental que o poder público deseje criar, preservar, conservar e recuperar, destinadas a proteger ocorrências ambientais isoladas, paisagens naturais ou remanescentes de vegetação significativa. Em seu Parágrafo único, estas áreas são definidas como: as Áreas de Preservação Permanente – APP tal qual na Lei Federal Lei n.º 7.803/89 – Código Florestal e as Áreas Verdes – AV, entendidas na LUOS como o conjunto de praças, jardins e espaços de lazer abertos e demais áreas de loteamentos com destinação legal de áreas verdes. Cabe mencionar novamente que, na porção sul do Município as áreas destinadas à ZEPA passam a se tornar ZEU, mudança esta realizada pela Lei n.º 1.457/2012.

O Artigo 29 define como ZERA as margens lindeiras ao Ribeirão Itaguara, que necessitam de um projeto específico de recuperação ambiental e regularização fundiária, tendo em vista os possíveis impactos ambientais provenientes da retomada e conclusão da Via Expressa (Projeto prioritário votado pela população no Plano Diretor de Itaguara – Lei Complementar Municipal nº 22, de 15 de fevereiro de 2007).

O Capítulo II trata do Zoneamento Urbano. Na Seção II os Artigos 32 a 34 abordam a Zona Central – ZC caracterizando-a como a área constituída por porções do território que possuem ocupação consolidada, predominantemente, por uso residencial, de serviços e comércio de apoio à moradia, não sendo permitido o uso industrial poluente, bem como aqueles vedados pelas restrições particulares dos loteamentos registrados.

Além disso, são estabelecidos os seguintes instrumentos da política urbana para aplicação na ZC:

- Parcelamento, edificação e utilização compulsórios;
- IPTU progressivo no tempo e desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;
- Transferência do direito de construir;
- Direito de preempção;
- Direito de superfície;
- Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV.

Os parâmetros urbanísticos definidos para a ZC estão sintetizados na tabela abaixo:

Tabela 06 – Parâmetros Urbanísticos – ZC

Parâmetros	§ 1º
Coeficiente de Aproveitamento básico	1,4
Taxa de Ocupação (uso residencial)	70%
Taxa de Ocupação (uso não residencial)	80%
Taxa de Permeabilidade	10%
Testada mínima de lote	10,00m

Fonte: Prefeitura Municipal. Elaboração: Agência RMBH

O Parágrafo 1º do Artigo 34, aborda os parâmetros urbanísticos específicos para parcelamentos com dimensões iguais ou inferiores à 360,00m² implantados anteriormente à publicação da Lei n.º 1.347/2010, conforme a tabela síntese a seguir:

Tabela 07 – Parâmetros Urbanísticos – ZC

Parâmetros	ZC – Artigo 34
Coeficiente de Aproveitamento Básico	1
Taxa de Ocupação (uso residencial)	60%
Taxa de Ocupação (uso não residencial)	80%

Taxa de Permeabilidade	10%
Tamanho mínimo de lote	360,00m ²
Testada mínima de lote	12,00m

Fonte: Prefeitura Municipal. Elaboração: Agência RMBH

Já o Parágrafo 2º do Artigo 34 prevê para os lotes menores que 250,00m² a apresentação de projetos específicos a serem aprovados pela Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos. Todavia, ambos os Parágrafos foram revogados pelo Artigo 1 da Lei n.º 1.436/2012. O Parágrafo 1º passa a considerar em seu texto a área de 300,00m², como referência e modifica os coeficientes estabelecidos anteriormente. O Parágrafo 2º passa a dispor sobre parcelamentos implantados anteriormente à publicação da Lei n.º 1.436/2012, adotando também a referência de 300,00m², para áreas de dimensões superiores. As mudanças podem ser observadas no quadro síntese a seguir:

Tabela 08 – Parâmetros Urbanísticos – ZC _ Alterações da Lei n.º 1.436/2012

Parâmetros	§ 1º (Lei n.º 1.347/2010)	§ 2º (incluído pela Lei n.º 1.436/2012)
Coeficiente de Aproveitamento Básico	De 1,4 passa a ser 1,0 (incluído pela Lei n.º 1.436/2012)	1,0
Coeficiente de Aproveitamento Máximo	4,5 (incluído Lei n.º 1.436/2012)	4,5
Taxa de ocupação (única)	100% (Lei n.º 1.436/2012)	-
Taxa de ocupação (uso residencial)	70% (não foram incluídos Lei n.º 1.436/2012)	90%
Taxa de ocupação (uso não residencial)	80% (não foram incluídos Lei n.º 1.436/2012)	80%
Taxa de Permeabilidade	10% (não foram incluídos Lei n.º 1.436/2012)	10%

	1.436/2012)	
Testada mínima de lote	10,00m (não foram incluídos Lei n.º 1.436/2012)	-

Fonte: Prefeitura Municipal. Elaboração: Agência RMBH

Acrescenta-se aqui a observação de que para a Zona Central foi acrescido o Artigo 34A, pela Lei n.º 1.369 de 2010, dispondo sobre a regularização de lotes cuja área apresentasse mais de uma unidade autônoma. O Artigo 34A foi ainda revisado pela Lei n.º 1.358 de 2011, passando a vigorar com a regularização de lotes cuja área apresentasse mais de uma unidade autônoma estabelecida há mais de 05 anos. A Lei municipal n.º 1385, de 16/03/2011 substituiu a Lei n.º 1.369/2010, mas não a homologou. Ela aborda questões relativas à contextualização da área rural e o perímetro urbano.

As demais Zonas de Uso e Ocupação do Solo para o território municipal são definidas pelo Artigo 35, da seguinte forma:

- ZR1 – Zona de Uso Residencial Um: Zona de uso predominantemente residencial unifamiliar, de densidade demográfica baixa, admitindo comércio e serviço de nível 1, condomínios fechados e ou loteamentos com uso exclusivo residencial;
- ZR2 – Zona Residencial Dois: Zona de Predominância Residencial, zona de uso misto, com atividades comerciais, de serviços e industriais não poluentes, de nível 2, de densidade demográfica média;
- ZR3 – Zona Residencial Multifamiliar Vertical: Zona de uso misto, com predominância de atividades comerciais, de serviços e industriais não poluentes, de nível até 3, densidade demográfica alta, normalmente em vias arteriais;
- ZC1 – Zona Comercial Um: Zona de Predominância Comercial, zona de uso misto, com predominância de atividades comerciais, de serviços e industriais não poluentes, microempresas, de atendimento local, de densidade demográfica baixa, em vias locais;

- ZC2 – Zona Comercial Dois: Zona de Predominância Comercial, zona de uso misto, com predominância de atividades comerciais, de serviços e industriais não poluentes, de porte médio, de atendimento de bairro, densidade demográfica média, normalmente em vias coletoras;
- ZC3 – Zona Comercial Três: Zona de Predominância Comercial: zona de uso misto, com predominância de atividades comerciais, de serviços e industriais não poluentes, de maior porte, de atendimento do Município, densidade demográfica alta, normalmente em vias arteriais, sujeitas a EIV (Estudo de Impacto de Vizinhança) para grandes empreendimentos;
- ZC4 – Zona Comercial Quatro: Zona de Predominância Comercial e Industrial, zona de uso com predominância de atividades comerciais, de serviços e industriais não poluentes e poluentes, de densidade comercial e industrial alta, tráfego pesado, normalmente em vias de acesso intermunicipal e regional (BR381 e vias estaduais), sujeitas a EIV (Estudo de Impacto de Vizinhança) para grandes empreendimentos, fontes geradoras de tráfego, e não poluentes e licenciamento ambiental quando causarem algum tipo de impacto ambiental;
- ZI1 – Zona de Uso Industrial Um: Zona de uso predominantemente industrial, de comércio e serviços de pequeno porte, não poluentes, mini distritos comerciais e industriais;
- ZI2 – Zona de Uso Industrial Dois: Zona de uso predominantemente industrial, de comércio e serviços de médio porte, não poluentes ou com médio impacto, sujeitas a EIV (Estudo de Impacto de Vizinhança) para empreendimentos, fontes geradoras de tráfego, e não poluentes e licenciamento ambiental quando causarem algum tipo de impacto ambiental;
- ZI3 e ZI4 – Zonas de Uso Industrial Três: Zona de uso predominantemente industrial, de comércio e serviços de alto porte, poluentes, sujeitos a controle e gestão ambiental, sujeitas a EIV (Estudo de Impacto de Vizinhança) para grandes empreendimentos, fontes geradoras de tráfego, e não poluentes e licenciamento ambiental quando causarem algum tipo de impacto ambiental;

- ZE – Zonas de Usos Especiais.
- ZEPA – Zona Especiais de Proteção Ambiental;
- ZEIS – Zonas Especiais de Interesse Social: zona de uso residencial para população de baixa renda;
- ZEU – Zona de Expansão Urbana: zona voltada para ampliação da área urbana já consolidada para atendimento de demandas futuras.

Observa-se uma divergência quanto à enumeração e definição das demais zonas de Uso e Ocupação ao se analisar o Mapa 04 do Zoneamento do Distrito Sede. As legendas apresentam os zoneamentos ZR2, ZCH, ZI4, ZEPA2, ZC2, ZC3, ZC4, ZOP, ZEIS e ZEU, cabendo apontar para a inexistência no Artigo 35 das zonas ZCH e ZEPA2. O desencontro das informações ocorre ao longo do escopo da LUOS, dificultando o entendimento e visualização destes zoneamentos.

O Parágrafo 1º do Artigo 35 menciona os Anexos 05 e 06, Quadros n.º 01 e 02, para a definição de parâmetros como dimensionamento, ocupação e aproveitamento dos lotes, bem como as categorias de uso permitidas, correspondentes a cada zona de uso. Seu texto foi alterado posteriormente pela Lei n.º 1.648 de 2017, passando a estabelecer parâmetros de coeficiente de aproveitamento básico e máximo para os lotes localizados em Zonas Residenciais implantados no Município após a Lei Municipal n.º 1.436, de 12 de abril de 2012, sendo estes assim definidos:

- I - Coeficiente de Aproveitamento Básico – CAB = 1(um);
- II - Coeficiente de Aproveitamento Máximo – CAM= 2, 5 (dois vírgulas cinco).

O Parágrafo 2º do Artigo 35 apresenta condicionantes ambientais para as áreas localizadas em ZEPA, mencionando as disposições do Código Municipal Ambiental, que deveria ser definido em até 180 dias a partir da aprovação da LUOS. Todavia, este Código não foi ainda encontrado, apresentando uma defasagem em relação às questões ambientais do Município.

O Artigo 36 complementa o conteúdo do Artigo 28 ao definir as áreas que se enquadram na zona de uso ZEPA, sendo elas: as áreas lindeiras às margens dos córregos e ribeirões do Município, às quais se aplicam as disposições de uso e aproveitamento

dos terrenos que deveriam constar no Código Municipal Ambiental, ainda não localizado. Os parágrafos subsequentes do Artigo 36 abordam questões relacionadas ao meio ambiente, cabendo destacar as seguintes:

- Ao longo das margens do Córrego Itaguara, no trecho em que será implantada a Via Expressa sugere-se o projeto específico, promovendo a regularização fundiária das áreas já ocupadas, com implementação de pistas viárias, com ciclovia e via de pedestre para caminhadas, além de parque linear ambiental, a ser desenvolvido ou licitado pela Prefeitura Municipal de Itaguara;
- Quando da ocorrência da presença de emissários de esgoto ao longo dos córregos e que se encontrem além da faixa classificada como Área de Proteção Permanente, a faixa localizada entre a Área de Proteção Permanente e a linha de emissários de esgoto será classificada como Área de Proteção Ambiental Controlada. Esta área poderá ser utilizada desde que assegurada a permeabilidade do solo em, no mínimo, 70 % (setenta por cento);
- Enquadram-se na categoria de Área de Proteção Ambiental Controlada as áreas de reserva florestal, remanescentes de matas nativas, localizadas dentro do Perímetro Urbano, e poderão ser utilizadas como áreas verdes, desde que assegurada a permeabilidade do solo em, no mínimo, 70 % (setenta por cento) e atendidas quaisquer exigências ou restrições dos órgãos ambientais competentes;
- Não será admitida a divisa de lotes diretamente com a Área de Proteção Permanente (ou com a Área de Proteção Ambiental Controlada, quando esta existir). A linha divisória entre a Área de Proteção Permanente (ou a Área de Proteção Ambiental Controlada) e a área urbanizada, ocupada ou que venha a ser ocupada posteriormente, deverá ser demarcada por uma via de circulação com no mínimo 9,00 (nove metros) de largura, sendo 1,50m (Um metro e meio) de calçada, em cada lado da via.

Os Artigos 38 a 40 tratam as Zonas Comerciais e dos Corredores Especiais, definindo os trechos de logradouros públicos como: ZC1, ZC2, ZC3 e ZC4, passando a ser classificados como Corredores Especiais, identificados pela sigla ZC. A seção define que as regulamentações de uso, parcelamento e ocupação do solo para estas áreas estão

contidas nos Anexos 02 e 04, Mapa 02 – Sistema viário e Mapa 04 – LUOS. São considerados Corredores Especiais, Zonas Comerciais – ZC os lotes ou parte dos lotes lindeiros aos logradouros públicos referidos no Artigo 38. Em seguida, no Artigo 39 são definidas as características básicas dos Corredores Especiais, conforme tabela síntese a seguir:

Tabela 09 – Características básicas dos Corredores Especiais – Artigo 39

ZC	Uso predominantemente comercial e de serviços
ZC1	Vias públicas em pista simples (porte pequeno e densidade demográfica baixa)
ZC2	Vias públicas em pista dupla (médio e grande porte e densidade demográfica média)
ZC3	Vias expressas e vias arteriais (média e alta intensidade)
ZC4	Vias de acesso regional, BR 381, MG040, com tráfego pesado e em alta velocidade. (Os lotes com testada para qualquer ZC4 deverão obrigatoriamente ter testada para outra via pública marginal).

Fonte: Prefeitura Municipal. Elaboração: Agência RMBH

O artigo 40, nos Incisos de I a VI, definem para os imóveis localizados na ZI-4 e ZC-4 e BR-381 os seguintes parâmetros urbanísticos:

- O lote deverá observar área mínima de 1.000 m², com testada lindeira a via marginal- ZC4, mínima de 20,00 m (Acrescenta-se aqui a observação de que esse texto foi modificado pela Lei n.º 1.679 de 2018, passando o lote a observar área mínima de 500,00m² e testada mínima de 15,00 metros);
- A Taxa de Ocupação máxima será igual a 50% e o Coeficiente de Aproveitamento máximo dos lotes será igual a 1,0;

- As edificações deverão observar os seguintes recuos mínimos com relação às divisas e alinhamento do lote, independente do uso ou altura da edificação:
 - a) Recuo de frente mínimo de 20,00 m (vinte metros), considerada frente a face lindeira ao corredor ZC- 4, com via marginal mínima de doze metros (Observa-se que esse texto foi modificado pela Lei n.º 1.679 de 2018, sendo que para o recuo da frente a construção poderá seguir o alinhamento do passeio obrigatório, caso já exista pelo menos uma construção definitiva adjacente no alinhamento. Caso contrário, afastamento mínimo de 1,50m);
 - b) 5,00 m (cinco metros) em todas as outras faces do lote (Observa-se que este texto foi modificado pela Lei n.º 1.679 de 2018, sendo que os Recuos laterais e recuo de fundo terão mínimo de 1,50m. Não serão exigidos recuos laterais e de fundo desde que: a taxa de ocupação máxima permitida seja rigorosamente respeitada; as normas de iluminação e ventilação mínimas exigidas por norma técnica e pelo Código Sanitário respeitadas; não existam aberturas de qualquer tipo nas paredes edificadas nas divisas laterais de fundo).
- As categorias de uso permitidas são aquelas definidas pelo Anexo n.º 07;
- Os acessos de veículos serão obrigatoriamente feitos por outra via que não o ZI - 4, via marginal- ZC-4, nos terrenos de esquina, os acessos de veículos deverão respeitar uma distância mínima de 20,00 m (vinte metros), do alinhamento do logradouro que constitui a ZC-4;
- O alinhamento pela ZC-4, será fechado por gradil ou outra solução arquitetônica que permita o mínimo de 50 % (cinquenta por cento) de transparência. Caso o fechamento seja em alvenaria, a altura máxima da alvenaria será de 1,20m (um metro e vinte centímetros), podendo ser complementada com outra solução arquitetônica que permita o mínimo de 50 % (cinquenta por cento) de transparência.

Para a divisão das zonas de uso por trechos de vias públicas, o Artigo 41 define que para zoneamentos limítrofes às Zonas de Uso Residencial deverão ser respeitadas as

regulamentações específicas para cada lado da via pública, sendo flexibilizada essa condicionante para as demais confrontações de zonas, podendo ser adotada qualquer uma das regulamentações de uso previstas para qualquer uma das zonas lindeiras.

No Capítulo III é tratada a definição e caracterização das categorias de uso. São apontadas seis categorias de uso, a saber: a) residencial – destinado à moradia unifamiliar, multifamiliar e unidades residenciais agrupadas verticalmente; b) comercial; c) serviços; d) industrial; e) agrícola; f) institucional. As disposições encontram-se no Artigo 43, incisos I ao XIV. Observa-se que no Capítulo III coexistem dois Artigos de número 43, o segundo refere-se às classificações de usos .

Já o Capítulo IV, aborda a ocupação do solo propondo parâmetros urbanísticos ligados às edificações, dividindo-se em seis (06) Seções, sendo elas respectivamente: I) da taxa de ocupação de lotes; II) do coeficiente de aproveitamento; III) da taxa de permeabilidade dos lotes; IV) dos recuos; V) dos estacionamentos e garagens; VI) cobrança dos preços públicos e das contribuições especiais..As disposições sobre os parâmetros urbanísticos encontram-se nos Artigos 46 a 59.

Observa-se que no conteúdo do Artigo 48 foi constatado uma incoerência quanto a sua redação, quando estabelecido para todas as Zonas de Uso o coeficiente de aproveitamento básico é 1,0 (um), eximindo a Zona Central, onde o coeficiente de aproveitamento básico é de 1,00 (um), não apresentando diferenças nos valores da exceção apontada. A Prefeitura Municipal informou que é necessário regularizar o coeficiente para a Zona Central, pois atualmente a legislação está incoerente com a realidade.

O Capítulo V trata da operacionalização da política urbana e é dedicado exclusivamente ao detalhamento dos Instrumentos Urbanísticos, sendo dividido em seis (06) Seções, quais sejam: I) do parcelamento compulsório; II) da edificação compulsória; III) da ocupação compulsória; IV) do imposto predial e territorial urbano progressivo; V) da transferência de potencial construtivo. VI) do incentivo à criação e manutenção de áreas permeáveis. As disposições a respeito dos instrumentos urbanísticos encontram-se nos Artigos 60 a 67.

Conforme se percebe, a Lei aborda o conjunto de instrumentos urbanísticos do Estatuto da Cidade assim como os de cunho financeiro e de organização territorial. De maneira geral, os instrumentos apenas repetem o conteúdo existente na Legislação Federal supracitada. Excetuam-se a essa realidade o Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios nos seguintes aspectos:

- Parcelamento Compulsório (Art. 60): quaisquer glebas contidas na zona urbana de ocupação preferencial – ZOP, definida com área igual ou maior que 10.000 m² (dez mil metros quadrados);
- Edificação Compulsória (Art. 61): as glebas e lotes não utilizados ou subutilizados contidos na zona urbana definida como Zona de Ocupação Preferencial – ZOP, com área menor que 10.000 m² (dez mil metros quadrados), dotados de rede de água potável, rede de esgotamento sanitário, energia elétrica e pavimentação; não se aplicam aos imóveis que seja único bem imóvel de seu proprietário;
- Ocupação Compulsória (Art. 62): as edificações não utilizadas contidas na zona urbana definida nesta lei, como de ocupação preferencial, dotadas de rede de água potável, rede de esgotamento sanitário, energia elétrica e pavimentação; não se aplicam aos imóveis que seja único bem imóvel de seu proprietário;

Capítulo VI trata das penalidades a serem imputadas ao descumprimento das normas de uso e ocupação do solo e suas disposições encontram-se nos Artigos 68 e 69. O Capítulo VII aborda as disposições gerais da LUOS. Nos Artigos 72 e 73, destaca-se uma particularidade da LUOS sobre o loteamento fechado. O Artigo 72 define como loteamento fechado aquele caracterizado pela permissão a título precário do fechamento do seu perímetro ao livre acesso público. Posteriormente, no Artigo 73, são estabelecidos os parâmetros urbanísticos a serem adotados nesta modalidade de parcelamento do solo e também para os condomínios horizontais fechados, como pode ser observado nas tabelas sínteses apresentadas a seguir.

Tabela 10 – Parâmetros Urbanísticos – Loteamento Fechado / Chacreamento

ZONA DE USO ESPECIAL (ZE) e ZONA ESPECIAL DE PROTEÇÃO AMBIENTAL (ZEPA)	
Gleba Máxima	62.500,00m ²
Lote mínimo	1.000,00m ²
Distância entre vias externas ao loteamento	250,00m
NAS DEMAIS ZONAS DE USO	
Lote mínimo	500,00m ²
Distância entre vias externas ao loteamento	250,00m

OBS: Na porção sul do Município ZEPA passa a ser considerada ZEU pela Lei n.º 1.457/2012

Fonte: Prefeitura Municipal. Elaboração: Agência RMBH

Tabela 11 – Parâmetros Urbanísticos - Condomínio Horizontal Fechado

ZONA DE USO ESPECIAL (ZE) e ZONA ESPECIAL DE PROTEÇÃO AMBIENTAL (ZEPA)	
Gleba Máxima	62.500,00m ²
Fração ideal mínima de terreno por unidade autônoma	1.000,00m ²
Distância entre vias externas ao loteamento	250,00m
NAS DEMAIS ZONAS DE USO	
Fração ideal mínima de terreno por unidade autônoma	500,00m ²
Distância entre vias externas ao loteamento	250,00m

OBS: Na porção sul do Município ZEPA passa a ser considerada ZEU pela Lei n.º 1.457/2012

Fonte: Prefeitura Municipal. Elaboração: Agência RMBH

O Artigo 74 apresenta os parâmetros urbanísticos específicos para ZEIS e demais zonas de uso, estabelecendo:

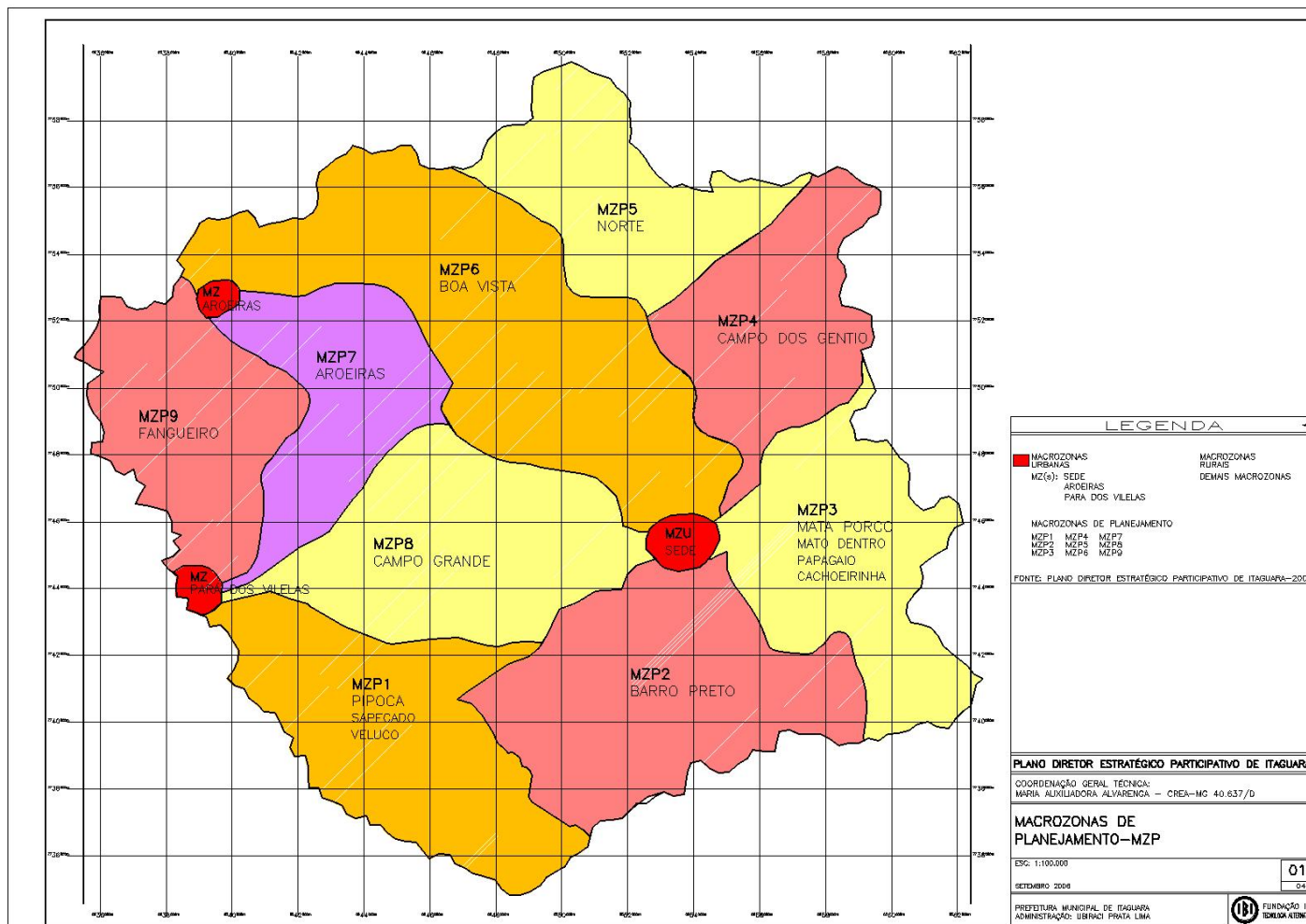
- Para ZEIS: lote mínimo resultante de processos de loteamentos e desmembramentos (desdobros) será de 250,00m²;
- Para demais ZONAS: dimensões mínimas de 10,00 m (dez metros) de testada, com exceção daquelas especificadas nos Anexos n.º 01 e 02, em que a área mínima é de 360.00 m² (trezentos e sessenta metros quadrados), com testada mínima de 12,00 m (doze metros).

Cabe ressaltar que o Artigo 74 contradiz todos os artigos anteriores que dispuseram sobre áreas mínimas, especialmente o item b do Artigo 16, constante na Lei n.º 1.348/2010, que dispõe sobre ZEIS.

Ainda sobre ZEIS, o Parágrafo 2º do Artigo 80 reforça que, quando executados pela Prefeitura ou por entidade com ela conveniada, os agrupamentos residenciais de emergência ou de interesse social podem apresentar área mínima de 150,00m² e frente mínima de 10,00 metros. Além disso, no Artigo 81 fica determinado que para os lotes ou glebas lindeiras à BR-381 deverá ser adotado um recuo adicional de frente de 50,00 metros, contados a partir do alinhamento da via.

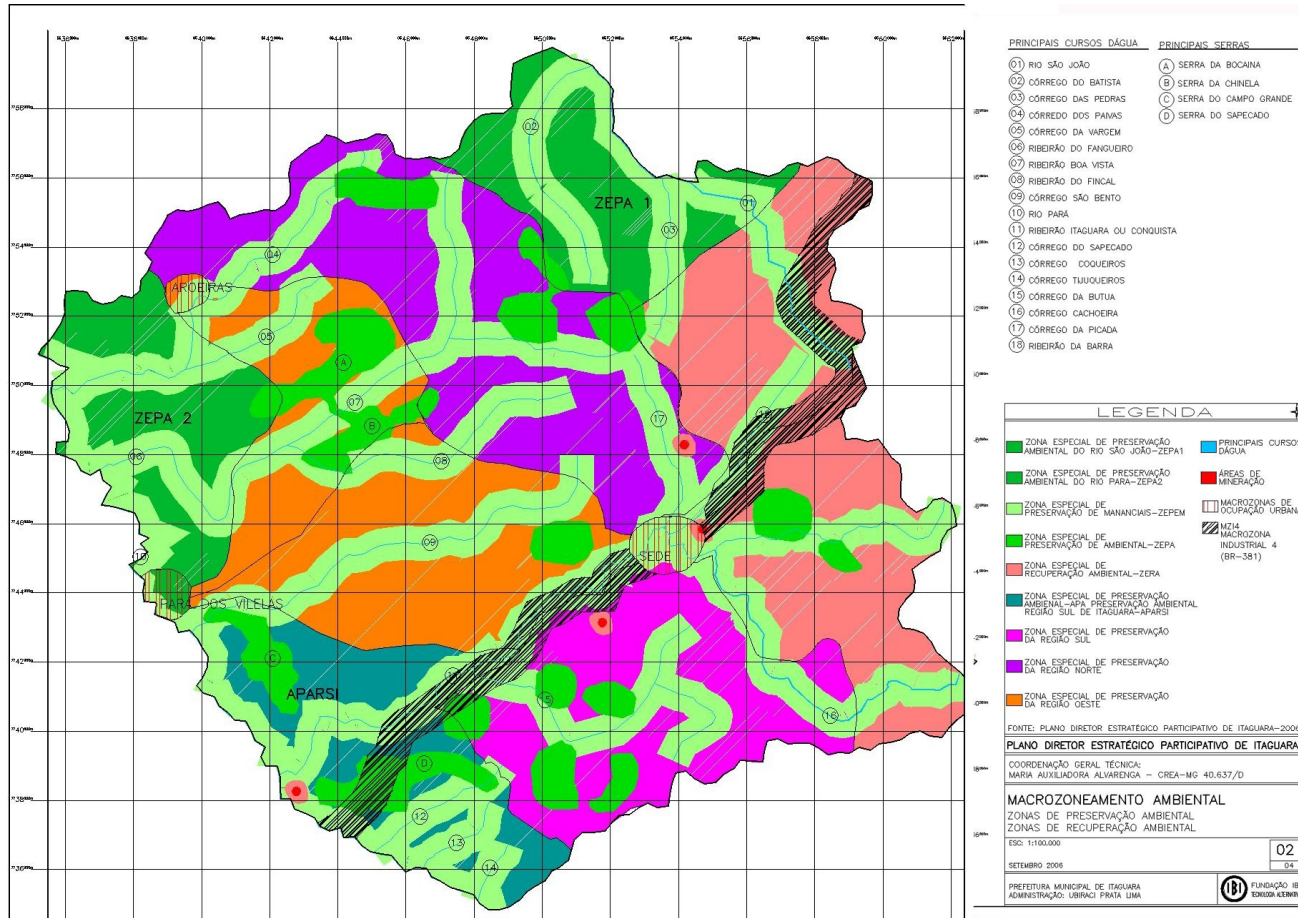
Os Artigos 85 e 86, apresentam os mapas e quadros mencionados no escopo da LUOS, de forma desorganizada e confusa. Os mapas não apresentam os mesmos títulos das pranchas, não seguem uma ordem lógica e verificou-se também a existências de dois títulos distintos: “mapas” e “quadros” o que torna hercúlea assimilação das informações. A seguir apresentam-se os mapeamentos constantes na LUOS:

Mapa 01 – Macrozoneamento de Planejamento



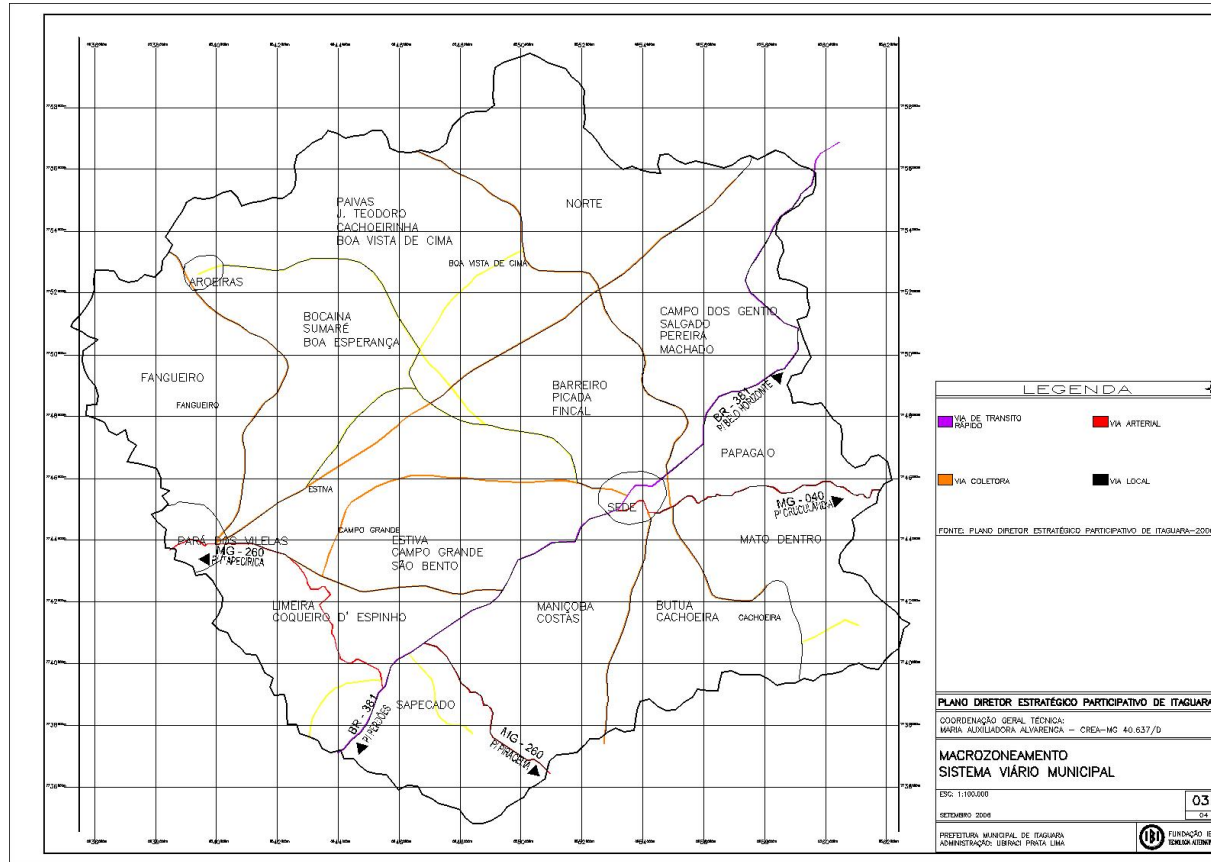
Fonte: Prefeitura Municipal.

Mapa 02 - Mapa de Macrozoneamento Municipal Ambiental



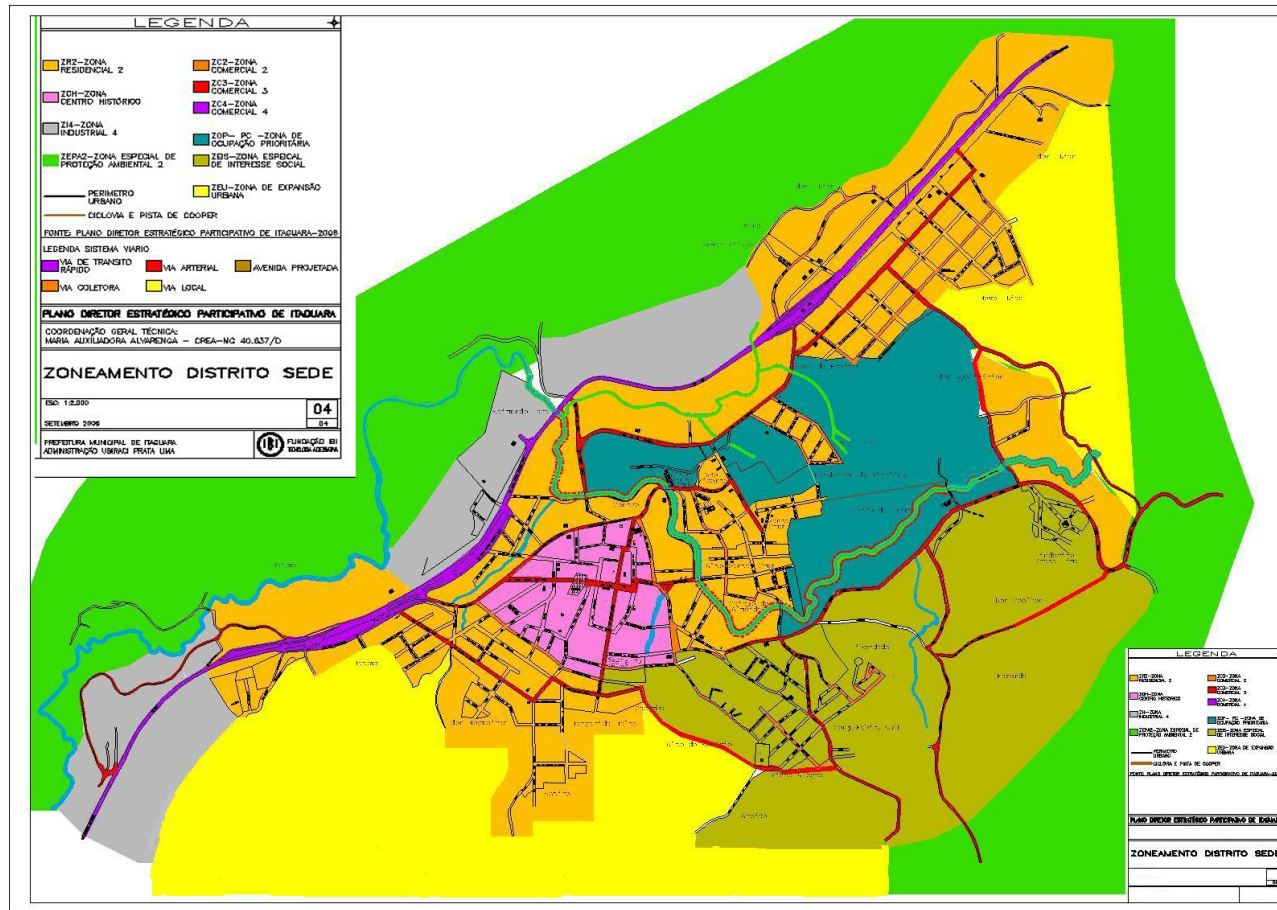
Fonte: Prefeitura Municipal.

Mapa 03 - Mapa do Sistema Viário



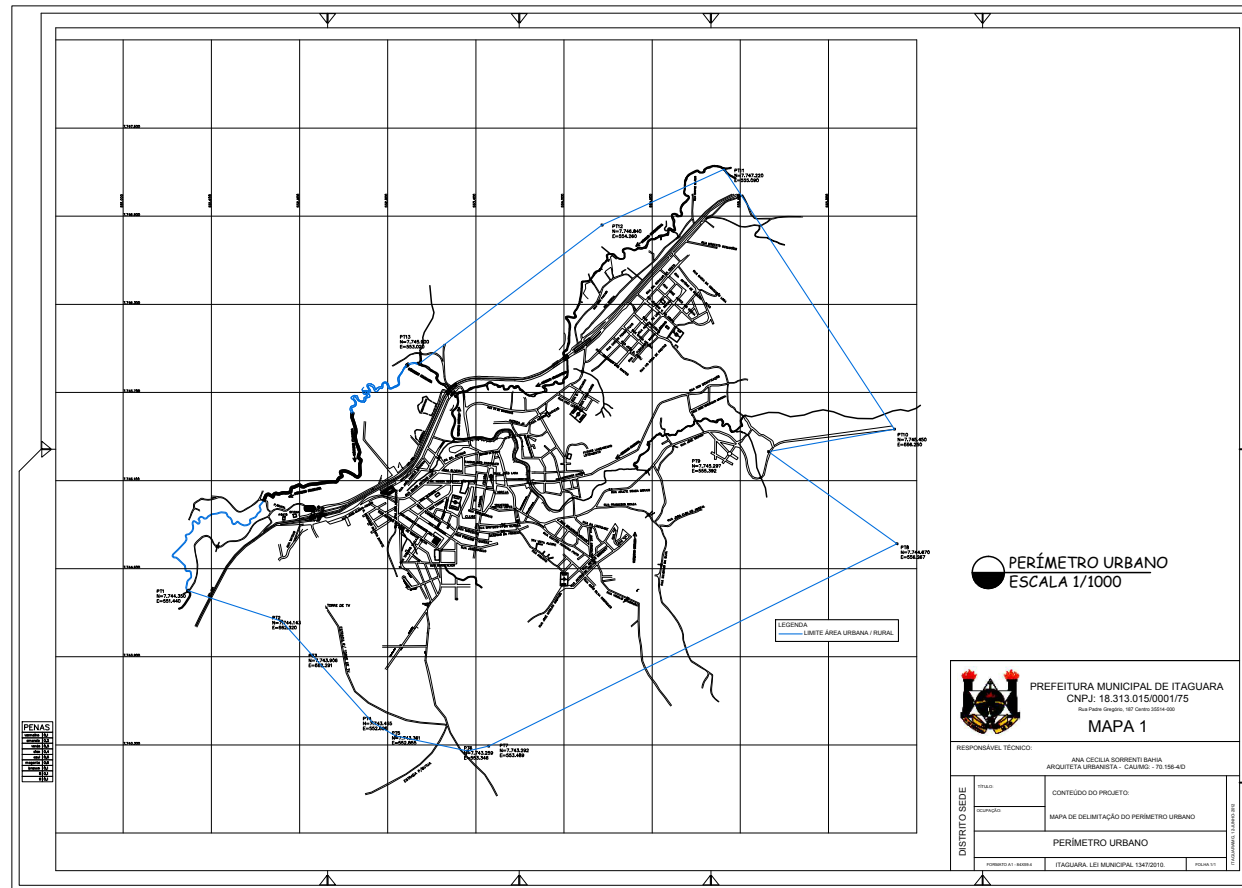
Fonte: Prefeitura Municipal.

Mapa 04 – Zoneamento do Distrito Sede



Fonte: Prefeitura Municipal.

Mapa 05 – Perímetro Urbano – Sede Municipal – LUOS



Fonte: Prefeitura Municipal.

O Artigo 86 discrimina os Anexos 05 a 10, conforme a descrição abaixo:

- QUADRO 01 - Das Macrozonas de Planejamento.
- QUADRO 02 - Das Zonas das Macrozonas do Distrito Sede
- QUADRO 03 - Características das Zonas de Uso
- QUADRO 04 - Estacionamento, Carga e Descarga
- QUADRO 05 - Relação de Exigências para Uso Sujeito a Controle
- QUADRO 06 - Listagem das Categorias de Uso
- QUADRO 07 - Usos do Zoneamento Municipal

Contudo, observa-se que são sete quadros listados para seis Anexos definidos. A forma como são descritas e apresentadas algumas das informações na LUOS é conflituosa, as nomenclaturas as vezes se confundem, como no caso do Quadro 01 que se refere ao Mapa 01, o que dificulta a leitura e o entendimento da legislação.

De forma geral, a Lei n.º 1.347/2010 – LUOS apresenta regras excessivas e parâmetros urbanísticos com disposição e apresentação dispersa ao longo do texto, bem como sofreu alterações substanciais ao longo do tempo. A Lei possui informações contraditórias o que também dificulta o seu entendimento. O propósito de uma compreensão ampliada, que não atinja somente técnicos e especialistas, mas uma parcela maior da população, fica comprometido na legislação. Além disso, como iremos observar a seguir, a Lei n.º 1.347/2010 – LUOS é complementar à Lei n.º 1.348/2010 – Lei de Parcelamento do Solo, embora essa complementariedade possa estar prejudicada devido às contradições observadas.

2.3 Lei n.º 1.348 de 20 de maio de 2010 – Lei de Parcelamento do Solo

A Lei n.º 1.348 – Lei de Parcelamento do Solo de Itaguara foi aprovada no ano de 2010 e foi alterada de forma pontual por meio da Lei n.º 1.624 no ano de 2016. O seu conteúdo é complementar ao da Lei n.º 1.347/2010 - Lei de Uso e Ocupação do Solo. A

verificação destas duas últimas legislações supracitadas aponta para a existência de divergências quanto ao estabelecimento de parâmetros para um mesmo zoneamento, como por exemplo, os definidos para a Zona de Especial Interesse Social – ZEIS. Por possuírem temas que se integram, a separação das leis torna complexo o entendimento das normas fixadas de forma unificada, dificultando sua aplicação.

No Capítulo I, nos Artigos 2 e 3, são apresentadas as disposições preliminares com as nomenclaturas, siglas e definições adotadas na legislação. A Lei de Parcelamento do Solo apresenta no Capítulo II os seus objetivos. O Artigo 4 destaca a disciplina dos projetos de loteamento, desmembramento, desdobros, condomínios urbanísticos e unificações de terrenos, de acordo com as diretrizes gerais da política urbana nacional enumeradas pelo Artigo 2 da Lei n.º 10.257/2001 – Estatuto da Cidade, pela legislação Federal e Estadual e pelos princípios apresentados nos Incisos I a VIII que se alinham com o referencial normativo supracitado.

O Artigo 6 reafirma as modalidades previstas para o parcelamento do solo, sendo elas a) loteamentos; b) desmembramentos; c) desdobros; d) unificações. Embora se estabeleçam estas quatro modalidades, não existe no escopo da Lei uma definição clara do que se trata cada uma delas. Esta situação dificulta o entendimento da legislação, principalmente dos desdobros e unificações, já que para as legislações estaduais que tratam destes assuntos, esta descrição é claramente bem definida.

No Capítulo II, que aborda restrições impostas ao parcelamento do solo, o Artigo 12 trata, para além das definições previstas em legislação Federal, Estadual e Municipal, de forma ainda mais restritiva, dentre outros, os seguintes atributos:

- Em terrenos com declividade superior a 45%;
- Em terrenos de 30% a 45% de declividade, a ocupação deve ser restrita, com projeto específico, baixa densidade e lotes mínimos de 1000m²;
- Em bordas de tabuleiros ou chapadas a partir da linha de ruptura do relevo, em faixa nunca inferior a 100,00 metros em projeção horizontal.

Ainda neste contexto, o Artigo 13 condiciona a aceitação de parcelamentos do solo à aprovação e realização de vistorias pela Secretaria Municipal de Cultura, Meio

Ambiente e Desenvolvimento Sustentável e o Conselho de Desenvolvimento do Meio Ambiente – CODEMA. Tais critérios apresentam maior limitação aos parcelamentos quando comparados às disposições estaduais.

No Capítulo IV são tratados os requisitos urbanísticos para o Parcelamento. O Artigo 15 dispõe de fórmula específica para o cálculo de áreas públicas (sistema de circulação, uso institucional, implantação de equipamentos urbanos e comunitários, áreas verdes e os espaços livres de uso público).

Cabe ressaltar que esta metodologia prejudica o entendimento e atendimento à legislação urbanística, tendo em vista as demais esferas, federal e estadual, estabelecem porcentagens para o cálculo de áreas públicas sobre as áreas parceladas. Atualmente, o próprio Município de Itaguara, segundo informações levantadas junto à Prefeitura, adota, para realizar este cálculo, as prerrogativas estaduais e federais, não adotando a regra estipulada no Artigo 15. O Artigo 16 trata dos lotes e quadras. As tabelas a seguir apresentam os parâmetros de área mínima e frente mínima para os lotes de acordo com as zonas e os tipos de parcelamentos do solo, a saber:

Tabela 12 – Loteamentos e desmembramentos

Zonas / Corredores	área mínima (m ²)	Testada mínima (m)
Zona Comercial 1 (ZC1)	360,00	12,00
Corredor Comercial 1 (CC1)	360,00	12,00
Zona Comercial 2 (ZC2)	360,00	12,00
Corredor Comercial 2 (CC2)	360,00	12,00
Zona Comercial 3 (ZC3)	360,00	12,00
Corredor Comercial 3 (CC3)	360,00	12,00
Zona Comercial 4 (ZC4)	360,00	12,00
Corredor Comercial 4 (CC4)	360,00	12,00
Zonas dos micro distritos Industriais (ZMDI)	360,00	12,00
Zona Residencial 1 (ZR1)	360,00	12,00
Zona Residencial 2 (ZR2)	360,00	12,00

Fonte: Prefeitura Municipal. Elaboração: Agência RMBH.

Tabela 13 – Loteamentos nas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)

Zona	área mínima (m ²)	Testada mínima (m)
Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)	180,00	10,00

Fonte: Prefeitura Municipal. Elaboração: Agência RMBH.

Tabela 14 – Loteamentos Fechados de Interesse Social na Zona Residencial 2 (ZR2) e nas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)

Zona	área mínima (m ²)	área máxima (m ²)	Testada mínima (m)
Zona Residencial 2 (ZR2)	1.000,00	10.000,00	12,00
Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)	1.000,00	10.000,00	12,00

Fonte: Prefeitura Municipal. Elaboração: Agência RMBH.

**Tabela 15 – Zona de Ocupação Restrita – ZOR
Loteamentos e desmembramentos de chácaras**

Zona	área mínima (m ²)	Testada mínima (m)
Zona Residencial 3 (ZR3)	1.000,00	20,00

Fonte: Prefeitura Municipal. Elaboração: Agência RMBH.

**Tabela 16 – Zona de Ocupação Restrita – ZOR
Loteamentos e desmembramentos**

Zona	área mínima (m ²)	Testada mínima (m)
Zona Industrial 4 (ZI4)	1.000,00	20,00
Zona Comercial 4 (ZC4) – ao longo da BR 381	1.000,00	20,00

Fonte: Prefeitura Municipal. Elaboração: Agência RMBH.

Cabe ainda ressaltar no Parágrafo 2º do Artigo 16 o estabelecimento do comprimento máximo de quadra de 182,00 metros. Além disso, é manifestada certa particularidade para os loteamentos de chácaras que poderão admitir comprimento maior mediante aprovação da Secretaria de obras e Serviços Urbanos – SOSU. Todavia, o parágrafo supracitado, foi revogado pelo Artigo 15 da Lei n.º 1.624 de 2016, que trata do Sistema Viário.

O Artigo 18 traz porcentagens de doação de áreas institucionais e áreas verdes, especificamente, para determinadas Zonas estabelecidas. Observa-se que esta temática, porcentagens de áreas públicas a serem adotadas nos parcelamentos de solo, foi abordada pela segunda vez nesta Lei, dificultando o entendimento, o atendimento e a aplicação da legislação. As tabelas a seguir demonstram as porcentagens de áreas institucionais e áreas verdes em Zonas específicas, a saber:

Tabela 17 – Zona de Ocupação Prioritária – ZOP e Zona de Expansão Urbana – ZEU

	Loteamento	Desmembramento (área > 10.000m ²)	Desmembramento (área < 10.000m ²)
Área Institucional	5%	5%	3%
Área Verde	15%	15%	10% a 15%

Fonte: Prefeitura Municipal. Elaboração: Agência RMBH.

**Tabela 18 – Zona de Ocupação Restrita – ZOR
Loteamentos e desmembramentos de chácaras**

	Zona Residencial 3 (ZR3)	Zona Industria 4 (ZI4, ZC4, BR 381)
Área Institucional	5%	5%
Área Verde	15%	15%

Fonte: Prefeitura Municipal. Elaboração: Agência RMBH.

**Tabela 19 – Zona de Ocupação Restrita – ZOR
Loteamentos e desmembramentos**

	Zona de Distrito Industrial (ZODI)	Zona Industrial 4 (ZI4, ZC4, BR 381)
Área Institucional	5%	5%
Área Verde	15%	15%

Fonte: Prefeitura Municipal. Elaboração: Agência RMBH.

Ainda no Artigo 18, os Parágrafos de 1 a 4 estabelecem as seguintes condições para o parcelamento:

- No caso de existir áreas de preservação permanente no loteamento, a exigência de áreas verdes será no mínimo de 10%, sendo que o total das áreas nunca será inferior a 15% da área total do loteamento.
- A reserva de áreas verdes e institucionais não poderá ser em terrenos com área menor que 400,00m²;
- A reserva de áreas verdes e institucionais não poderá ser em terrenos com declividade maior que 30%;
- As áreas de preservação permanente não poderão ser computadas como áreas verdes ou áreas institucionais.

Para as áreas de expansão urbana, o Artigo 21 define que a determinação de parâmetros urbanísticos deverá ser elaborada mediante diretriz produzida pela Secretaria de obras e Serviços Urbanos – SOSU e pela Secretaria de Cultura, Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável – SECMA, devendo considerar ainda a criação de áreas verdes e institucionais localizadas entre os distintos parcelamentos, evitando a pulverização destas áreas públicas no território municipal. Destaca-se a importância deste artigo para a produção do espaço, em especial aquele ainda não consolidado. A deficiência deste artigo está contida na adesão de termos distintos para uma mesma região: “área de expansão urbana” e “zona de expansão urbana”.

A respeito dos condomínios urbanísticos e loteamentos fechados, fazendo alusão aos Artigos 72 e 73 da Lei n.º 1.347 de 2010 que trazem a definição de loteamento fechado, condomínio horizontal fechado, bem como especificam padrões de usos e ocupação para estas modalidades de parcelamento. Já o Artigo 30, da Lei n.º 1.348/2010, determina o tratamento das áreas públicas da seguinte forma:

- Reserva de área de 5% para uso institucional, que ficará externa ao condomínio e ao loteamento fechado;
- Área verde externa de no mínimo 5%, podendo o restante ser dentro do condomínio ou loteamento fechado.

Por fim, no Capítulo VI que trata dos projetos de parcelamento do solo, destacam-se na Seção I, os Artigos 36 e 37, que abordam a aprovação de loteamentos e desmembramentos, estando estes condicionados ao licenciamento ambiental junto a Secretaria de Cultura, Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável – SECMA. Cabe lembrar, pelas informações repassadas pela Prefeitura, que o Município de Itaguara não dispõe atualmente de recursos humanos e infraestrutura de apoio para efetuar o licenciamento ambiental em âmbito local. Isso demonstra ser necessário fortalecimento da estrutura institucional da SECMA, para que o licenciamento ambiental em âmbito local seja exequível.

A Prefeitura Municipal informou que na legislação urbanística atual não há parâmetros para Condomínio de Acesso Controlado, sendo necessário a inclusão desse tema na revisão do Plano Diretor.

2.4 Lei n.º 970 de 27 de setembro de 1994

A Lei que fixa o perímetro urbano do Município passou por cinco (05) alterações posteriores, distribuídas nos anos de 2009, 2010 e 2013. A Lei n.º 970/94 instituiu o perímetro urbano do distrito Sede do Município e estabeleceu a área urbana, criando as zonas urbanas e de expansão urbana. O perímetro urbano foi definido pelo Artigo 1 através de coordenadas geográficas, sendo consideradas urbanas as áreas inseridas dentro de seu limite. De acordo com o Artigo 3 as áreas urbanas foram subdivididas em

uma zona urbana e uma zona de expansão urbana. A zona urbana foi definida pela presença necessária de pelo menos dois dos equipamentos ou infraestruturas descritas a seguir:

- Meio-fio ou calçamento com canalização de águas pluviais;
- Abastecimento de água;
- Sistema de Esgoto Sanitário;
- Rede de iluminação pública com ou sem posteamento para distribuição domiciliar;

A Artigo 4 menciona a planta do perímetro urbano como integrante da lei, contudo, até o presente momento, não foi possível identificá-la.

Em 2009, com a Lei n.º 1.319 de 03 de novembro, o perímetro é alterado. Uma segunda alteração em seus limites foi realizada pela Lei n.º 1.358 de 20 de setembro de 2010, com a integração de uma área rural ao perímetro urbano. A área rural em questão, de propriedade da Prefeitura, pertence a matrícula 6.383 situada no lugar denominado Carvalhos. No imóvel ficou demarcada uma área de 4,8220 ha, referente à Reserva Legal. As respectivas descrições perimétricas se encontram no escopo do documento. Além disso, o Artigo 3 aponta que a referida área passa a integrar a Macrozona Urbana 4 – MZU4.

Já em 2013, com as Leis n.º 1.463 de 13 de março de 2013 e n.º 1.488 de 30 de agosto de 2013, o perímetro urbano é alterado novamente, por meio do aumento da área de expansão urbana na porção sul do Município, onde a Zona Especial de Proteção Ambiental – ZEPA passa a ser classificada de Zona de Expansão Urbana – ZEU. Segundo a Lei n.º 1.488/ 2013, esta alteração do perímetro urbano estava dispensada de realização de projeto específico, de acordo com as exigências acrescidas por meio do Artigo 42B do Estatuto da Cidade (conteúdo alterado pela Lei n.º 12.608/2012).

Segundo consta, cumprimento a estas exigências estaria garantido, pela Lei Complementar n.º 22/2007 – Plano Diretor Municipal, pela Lei n.º 1.347/2020 – Lei de Parcelamento do Solo Urbano e pela Lei n.º 1.348/2010 – Lei de uso e Ocupação do Solo, que dariam os subsídios necessários à dispensa de realização de projeto específico

para a ampliação do perímetro urbano proposta em 2013. Para justificar a dispensa de um projeto específico para ampliação do perímetro urbano do Município, são apresentadas na Lei n.º 1.488/ 2013, do Artigo 2 ao 19 justificativas que se julgaram plausíveis, sendo que estas abordaram as seguintes questões:

- Delimitação dos trechos com restrições à urbanização e dos trechos sujeitos a controle especial em função de ameaça a desastres naturais, principalmente pela ação de erosão no Artigo 3. Além disso, em seu Parágrafo 1º fica determinado que para estas áreas será exigido pelo Poder Público Municipal laudo emitido por profissional técnico devidamente habilitado, acompanhado de ART;
- Os Artigos 4 e 5 trazem uma definição e os objetivos para a Zona de Expansão Urbana – ZEU, assim como nos artigos 25A e 25B da Lei n.º 1.457 de 2012;
- O Artigo 6, seguindo as definições tipicamente utilizadas e propostas pelo Estatuto da Cidade, apresenta instrumentos de política de desenvolvimento;
- Os Artigos 7, 8 e 9 reproduzem o conteúdo dos artigos 19, 20 e 21 respectivamente da Lei n.º 1.348 de 2010, que diz respeito à definição de áreas públicas por parte da Secretaria de Obras e Serviços Urbanos – SOSU, a exigência de faixa non aedificandi destinada a equipamentos urbanos e a elaboração de diretrizes para as Áreas de Expansão Urbana;
- O Artigo 10 se refere ao Artigo 22 da Lei n.º 1.348/2010 que dispõe sobre as diretrizes viárias definidas pelos mapas 02 e 04 em anexo, cujo Parágrafo 4º prevê um plano de expansão dos serviços de esgotamento e abastecimento de responsabilidade do SAAE (autarquia municipal);
- O Artigo 11 estabelece o uso incidente sobre a área ampliada, sendo o Residencial Multifamiliar – RES2;
- O Artigo 12 reproduz o conteúdo do Artigo 15 da Lei n.º 1.348 de 2010 a respeito da regra a ser adotada para a doação das áreas públicas;
- O Artigo 13 determina os parâmetros a serem adotados em ZEU, assim como o artigo 25C da Lei n.º 1.457/2012;

- O Artigo 14 traz a justificativa para a ausência de um local com previsão de áreas para habitação de interesse social, pelo fato de que o Município já dispõe de uma grande área já demarcada para este fim, conforme Mapa 3 – Anexo I. Para as áreas classificadas pelo Artigo 15 da Lei n.º 1.347 de 2010 como ZEIS ou ZEU são elencadas as seguintes diretrizes: I. Destinação dessas áreas à oferta de terra urbana para habitação da população de baixa renda do Município através de programas de fomento e apoio a produção de moradias populares; II. Promoção de programas de regularização fundiária de interesse social; III. Aplicação de instrumentos que induzam os proprietários a dar destinação de interesse social a essas áreas por meio de desestímulo à retenção especulativa do solo.

Os Anexos da Lei n.º 1.488/ 2013 apresentaram mapas que contém conteúdos relativos às exigências do Artigo 42B do Estatuto da Cidade, a saber:

- Mapa 1, Anexo 1 – Mapa com delimitação do novo perímetro, conforme descrito no art. 1º;
- Mapa 2, Anexo 1 – A área assinalada pela hachura rosa correspondente à área ampliada;
- Mapa 3, Anexo 1 – Mapa anexo à Lei Municipal nº 1.347/2010, no qual se indica a área de ZEU – Zona de Expansão Urbana;
- Mapa 4, Anexo 1 - Mapa constante do Plano Diretor Metropolitano, no qual se percebe que na área ampliada por esta lei há áreas verdes com incidência de alto potencial de erosão;
- Mapa 5, Anexo 1 – Mapa constante do Plano Diretor Metropolitano, no qual se percebe que na área ampliada por esta lei há áreas com baixa prioridade para a conservação, sendo a área de acréscimo objeto desta Lei classificada como de baixa qualidade ambiental, entretanto não deixando de direcionar esforços de recuperação, conservação e/ou desenvolvimento de acordo com a necessidade do local;

- Mapa 6, Anexo 1 – Mapa constante do Plano Diretor Metropolitano, no qual se percebe que na área ampliada por esta lei há áreas com médio risco ambiental;
- Mapa 7, Anexo 1 – Mapa constante do Plano Diretor Metropolitano, que define pelas hachuras vermelhas as áreas com restrições à ocupação. As áreas assinaladas já estão inseridas no atual perímetro urbano e possuem tal restrição por fatores diversos, tais como tipologia do solo, risco ambiental, entre outros. A área ampliada por esta Lei possui pequeno trecho com restrição, devido principalmente a tipologia do solo;
- Mapa 8, Anexo 1 - Mapa constante do Plano Diretor Metropolitano, no qual a área ampliada por esta lei é definida como de baixa a média vulnerabilidade natural, que é a incapacidade do meio ambiente de resistir ou recuperar-se de impactos antrópicos negativos;
- Mapa 9, Anexo 1 - Mapa constante do Plano Diretor Metropolitano, indicando o mapeamento da cobertura vegetal do Município e da área ampliada por esta Lei.

Por fim, a Lei n.º 1.496 de 15 de outubro de 2013 regulamentou a matéria da Lei n.º 1.488 de 2013 e trouxe conteúdo complementar que também se referiu às exigências do Artigo 42B do Estatuto da Cidade, a saber:

- Inclui os Mapas XIII – Macrozoneamento do sistema viário municipal e XIV – Sistema viário municipal para a área da sede;
- Para atendimento do inciso II do artigo 42B, indica o Mapa 7 (relacionado às restrições à urbanização) da Lei n.º 1.488 de 2013;
- Para atendimento do inciso III do artigo 42B, indica os Mapas XIII e XIV supracitados;
- Para atendimento do inciso IV do artigo 42B, determina os parâmetros de uso para loteamentos e em seus Parágrafos 1º a 3º apresenta condicionantes para aplicação dos incisos I à III, como por exemplo o uso misto dos lotes demarcados e a obrigação de constar em projeto e planta essas áreas;
- Os loteamentos com área até 100.000,00m² deverão destinar, no mínimo, 1% da área loteada para uso comercial, serviços ou industrial;

- Os loteamentos com área de mais de 100.000,00m² até 300.000 deverão destinar, no mínimo, 2% da área loteada para uso comercial, serviços ou industrial;
- Os loteamentos com área de mais de 300.000 deverão destinar, no mínimo, 3% da área loteada para uso comercial, serviços ou industrial;
- Para atendimento do inciso V do artigo 42B, menciona as áreas de ZEIS vazias demarcadas pela Lei n.º1.347 de 2010;
- Para atendimento do inciso VI do artigo 42B, estabelece que para a aprovação dos loteamentos em qualquer área do perímetro urbano fica condicionada a anuência da Secretaria Municipal de Cultura e Meio Ambiente. Em seu parágrafo único cita as áreas descritas no Mapa 9, Anexo 1 (relativo ao mapeamento da cobertura vegetal do Município) para atendimento das exigências ambientais;
- E finalmente, para atendimento do inciso VII do artigo 42B, menciona que os instrumentos previstos no Artigo 6 da Lei n.º 1.488/2013 (instrumentos de política de desenvolvimento) são passíveis de aplicação nas áreas definidas como ZEIS e outras que vierem a ser definidas no zoneamento municipal. Além disso, determina em seu Parágrafo Único, que os valores arrecadados com os instrumentos deverão ser investidos prioritariamente em áreas carentes de infraestrutura.

A análise da dispensa de realização de projeto específico para ampliação do perímetro urbano proposta em 2013 é complexa e exige maior detalhamento e não é o objetivo deste relatório, tendo em vista a legalidade destas ações mediante à esfera estadual e ao atendimento a todos os critérios definidos pelo mencionado Artigo 42B do Estatuto da Cidade.

2.5 Política Municipal de Meio Ambiente

Atualmente o Município de Itaguara não dispõe de uma lei específica que trate as questões relacionadas ao Meio Ambiente. A gestão ambiental municipal é regida pela Divisão de Meio Ambiente e o Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente –

CODEMA. O Município dispõe de leis dispersas com temáticas que se aproximam à matéria em questão.

2.5.1 Lei n.º 552 de 12 de março de 1981

Em relação ao abastecimento de água e o esgotamento sanitário, que possuem interface direta com a política de meio ambiente, cabe destacar a Lei n.º 552 de 12 de março de 1981 que cria o Serviço Autônomo de Água e Esgoto – SAAE de Itaguara, autarquia de administração indireta responsável pelo abastecimento de água e esgotamento sanitário municipal. Esta Lei foi posteriormente alterada ano de 2010, pela Lei n.º 1.360 de 27 de setembro, que altera o texto a respeito das atribuições do órgão. Em março de 2014, a Lei n.º 1.509 autorizou o SAAE a criar o Programa Emergencial do Uso Racional de Água Potável, de caráter preventivo e temporário. A iniciativa consistiu na promoção de campanhas educativas para a população no geral, cabendo sanções disciplinares aos consumidores que fizerem o uso irracional de água potável.

2.5.2 Lei n.º 1.515 de 29 de maio de 2014

Ainda sobre o saneamento básico, a Lei n.º 1.515 de 29 de maio de 2014 ratifica o Protocolo de Intenções firmado entres os municípios da Região Central de Minas Gerais para a constituição do Consórcio Regional de Saneamento – CISAB Região Central. Neste momento, ainda não foi possível ainda verificar a vigência deste protocolo. A Lei n.º 1.697/2018 ratificou a 2ª Alteração do Contrato de Consórcio Público - CISAB-RC para uma nova designação Agência Reguladora Intermunicipal de Saneamento Básico de Minas Gerais (ARISB-MG).

2.5.3 Lei Complementar n.º 48/2015

A Política Municipal de Saneamento ficou instituída em 2015, com a Lei Complementar n.º 48/2015, que dentre outros aspectos define seus princípios e apresenta as diretrizes de gestão de esgotamento sanitário, do manejo dos resíduos sólidos e do manejo das águas pluviais. As disposições encontram-se nos Artigos 11, 13 e 15. Ressalta-se, na Lei Complementar n.º 48/2015, os seguintes instrumentos necessários à efetivação da Política Municipal de Saneamento:

- Plano municipal de saneamento básico – PMSB/Itaguara;

- Controle Social;
- Sistema municipal de gestão do saneamento básico – SMSB;
- Fundo municipal de saneamento básico – FMSB;
- Sistema municipal de informações sobre saneamento – SMIS;
- Legislação, regulamentos, normas administrativas de regulação, contratos e outros instrumentos jurídicos relacionados aos serviços públicos de saneamento básico.

A Lei Complementar n.º 48/2015 institui também o Plano Municipal de Saneamento Básico – PMSB – com os objetivos de abranger os serviços de abastecimento de água, de esgotamento sanitário, limpeza urbana e manejo de resíduos sólidos e de drenagem e manejo de águas pluviais urbanas. São definidos os seguintes organismos e agentes institucionais responsáveis pela implementação do PMSB:

- Conselho municipal;
- Órgão regulador;
- Prestadores dos serviços;
- Secretarias municipais com atuação em áreas afins ao saneamento básico.

As disposições sobre os itens acima listados encontram-se no Artigo 24 na Seção III. Relacionando a Lei Complementar n.º 48/2015 ao conteúdo da Lei n.º 1.515 de 2014, destaca-se o Artigo 26, que define que as atividades administrativas de regulação e de fiscalização dos serviços públicos de saneamento básico deverão ser exercidas pelo Consórcio Intermunicipal de Saneamento Básico Região Central – CISAB–RC, do qual o Município participa como ente consorciado.

Observa-se que na Lei Complementar n.º 48/2015 existem dois Artigos 24 em Seções distintas e dois Artigos 26 em uma mesma seção.

2.5.4 Lei n.º 1.578 de 15 de outubro de 2015

A Lei n.º 1.578 de 15 de outubro de 2015 aprova o Plano Municipal de Gestão de Resíduos Sólidos Urbanos para o quadriênio 2013-2016.

O Plano Municipal de Gestão dos resíduos Sólidos Urbanos foi realizado com base em levantamentos feitos em campo pela Secretaria Municipal de Saúde, pelo SAAE, pela Divisão de Meio Ambiente e por dados coletados através de amostragens nos resíduos sólidos urbanos.

Ele apresenta um diagnóstico resumido com dados e informações gerais sobre o Município de Itaguara e depois levanta os dados relativos aos Resíduos Sólidos efetivamente. Em seguida são apresentados os aspectos da caracterização, da quantificação, do recolhimento dos resíduos sólidos urbanos, do sistema de coleta, dos resíduos sólidos da saúde e dos projetos, metas e ações a serem implementadas no plano Municipal de Resíduos Sólidos do Município de Itaguara.

2.5.5 Lei n.º 1.113 de 25 de agosto de 1999

Em 1999 por meio da Lei n.º 1.113 de 25 de agosto, foi instituída reserva florestal de preservação permanente no Município de Itaguara. A gleba de terreno urbano, de propriedade do Município, localiza-se entre os bairros José Lara e Herdeiros de Vitalino Luiz de Oliveira e possui área de 4.738,00m².

2.5.6 Lei n.º 1.122 de 14 de abril.

No ano seguinte, em 2000, o Município passa a integrar a Associação Intermunicipal da Microbacia do Rio Pará, com a Lei n.º 1.122 de 14 de abril.

2.5.7 Lei n.º 1.172 de 23 de janeiro de 2002

A Lei n.º 1.172 de 23 de janeiro de 2002, autoriza o poder executivo a participar do Consórcio Microrregional para tratamento de lixo dos Municípios de Itaguara, Itatiaiuçu e Rio Manso – COMTRALIX. Não foi possível conferir a vigência destas últimas duas leis.

2.5.8 Lei n.º 1.128 de 29 de maio de 2000

A Lei n.º 1.128 de 29 de maio de 2000 trata da arborização municipal destacando-se a restrição de plantio de espécies cujo crescimento não comprometa a estética, posturas municipais e equipamentos urbanos (rede de transmissão elétrica e telefônica). A lei também define que o corte, a poda e o plantio de árvores no perímetro urbano deve ser

precedido de vistoria a ser realizada pelos seguintes órgãos: Instituto Estadual de Florestas – IEF, CEMIG, EMATER e por fim pelo CODEMA.

2.5.9 Programas voltados para o meio ambiente

O Município de Itaguara possui alguns programas voltados para o meio ambiente, sendo eles instituídos pelas seguintes legislações:

- Lei n.º 1.397 de 17/06/2011: dispõe sobre o “Projeto uma criança uma árvore” em que o Município fica responsável por disponibilizar uma muda de árvore para os pais ou responsáveis de cada recém-nascido, que deve ser solicitada até 90 dias após o nascimento. O local que a árvore será plantada será escolhida pelos pais, respeitando as legislações urbanísticas vigentes. A Santa Casa de Misericórdia de Itaguara ficou incumbida de conscientizar a todos sobre esta Lei. As despesas com as mudas decorrerão de dotações previstas no orçamento em vigor;
- Lei n.º 1.473 de 16/05/2013: Institui no Município de Itaguara o programa “Adote uma Praça”, em que a criação do programa será desenvolvida com a participação espontânea de pessoas físicas ou jurídicas interessadas em preservar os logradouros públicos locais. O contrato de parceria seria assinado em conjunto com a Administração Pública Municipal;
- Lei n.º 1.595 de 04/12/2015: Instituiu o Pró-verde – Programa Municipal de Arborização Urbana com Árvores nativas de caráter permanente por iniciativa e colaboração da população e entidades privadas juntamente com o Poder Público. O programa com caráter ecológico-educacional visa uma conscientização ambiental, e estabelece que todas as suas etapas serão implantadas por iniciativa popular, mediante convocação de entidades correlatas.
- Lei n.º 1.592 de 04/12/2015: Institui o “Projeto Calçada Limpa” no âmbito do Município de Itaguara, por meio da Secretaria Municipal de Infraestrutura, Limpeza Urbana, Agropecuária e Meio Ambiente. Consiste no estímulo à adoção de coletores de lixo com espaços separados para resíduos recicláveis, por parte dos estabelecimentos comerciais. A Lei prevê que o Município poderá

realizar convênios ou contratos de parcerias para a instalação de coletores de lixos por particulares, além de estabelecer a exploração do espaço visual, determinando que a localização dos coletores e suas dimensões não poderão ocupar a faixa livre reservada a circulação de pedestres, respeitando a largura mínima de 1,20 metro. Estabelece ainda que a manutenção dos coletores será efetuada por cooperativas permissionárias de serviço público.

2.6 Política Municipal de Habitação de Interesse Social

2.6.1 Lei n.º 1.125/2000

Em relação à Política de Habitação Municipal foi aprovada no ano de 2000, a Lei n.º 1.125 de 09 de maio, criando o Fundo Municipal de Habitação – FMH. A criação do FMH, com o objetivo de financiar e garantir o perfil financeiro dos cidadãos a serem beneficiados, sendo que estes devem apresentar renda de até 03 salários mínimos e não deter imóvel habitacional localizado no Município e nenhum tipo financiamento habitacional.

A Lei n.º 1.125/2000 faz os seguintes apontamentos sobre os recursos a serem alocados no FMH, a saber: a) Os recursos consignados anualmente no orçamento do Município; b) Os provenientes da taxa de adesão, incorporados aos financiamentos dos mutuários finais que fizerem contrato habitacional com garantia deste Fundo; c) Os provenientes dos retornos de suas operações de financiamento e de concessão de garantias; d) Os provenientes de recuperação de dívida por inadimplemento de financiamento e garantido ao financiado junto a instituições financeiras ou habitacionais; e) Os provenientes de alienação de bens móveis e imóveis; f) Os provenientes de aplicações financeiras de disponibilidade de caixa de Fundo; g) Outros recursos que lhe forem eventualmente destinados.

Outro ponto a se destacar é que a lei prevê a urbanização de terrenos de propriedade do Município como forma de alcançar os objetivos de obtenção de moradia própria pelas famílias carentes. O FMH foi previsto com duração de 25 anos, ou seja, ainda está em vigência, permanecendo até 2025.

2.6.2 Lei n.º 1.353/2010

Em 2010, a Lei n.º 1.353 de 25 de agosto criou a Zona Especial de Interesse Social Minha Casa Minha Vida – ZEIS–MCMV e disciplinou o uso e ocupação deste zoneamento. O Artigo 2 acrescentou a ZEIS–MCMV às Macrozonas já existentes no Município – ZOP, ZOR, ZEU, ZEIS e ZEIA e definiu, no Artigo 4, a localização da ZEIS–MCMV, restrita a área definida pelo governo federal, encontrando-se esta sob a matrícula 7.868 de 09/11/2009. A gleba situada na localidade denominada Coelhos, possui área é de 11.01.50ha e sua descrição perimétrica encontra-se no escopo do documento. Os Artigos 5 e 6 definiram as disposições e os parâmetros urbanísticos para ZEIS–MCMV. A tabela abaixo apresenta os parâmetros urbanísticos definidos para a ZEIS–MCMV:

Tabela 20 – Parâmetros definidos para a ZEIS–MCMV

Tamanho mínimo de lote	180,00m ²
Testada mínima de lote	7,00 metros
Comprimento máximo de quadra	300,00 metros
Largura mínima do logradouro público	10 metros
Percentuais mínimos de área verde	10%
Percentuais mínimos de área institucional	05%

Fonte: Prefeitura Municipal. Elaboração: Agência RMBH.

2.6.3 Lei n.º 1.648/2017

Ainda sobre a delimitação das ZEIS no Município e a definição de parâmetros urbanísticos, acrescenta-se que a Lei n.º 1.648 de 21 de agosto de 2017, menciona o zoneamento em seu inciso I, Artigo 52, estabelecendo recuo de frente mínimo de 1,50 metros para as edificações a serem construídas. Além disso, em 2018 a Lei n.º 1.670 de 12 de março, autorizou a doação de áreas pertencentes ao Município para a Caixa Econômica Federal, destinando-as ao programa Minha Casa Minha Vida. Observa-se que o Artigo 1 menciona mapas e memoriais descritivos anexos para estas áreas, porém, estes não foram localizados no corpo da Lei.

2.6.4 Lei n.º 1.684/2018

A Lei n.º 1.684 de 03 de agosto de 2018 também destina áreas específicas para o programa Minha Casa Minha Vida, definindo em seu Artigo 2 que todas as áreas serão

doadas para a Entidade Organizadora – Instituto Sabarense de Educação e Cidadania – ISEC. A Lei estabelece que a entidade ficará responsável pelo processo de transmissão para as famílias das respectivas moradias, as quais ficarão durante e após o término da construção 10 anos alienadas ao Fundo Nacional de Desenvolvimento Social. Além disso, o Artigo 7 concede a isenção de Imposto Sobre Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU e do Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis – ITBI – aos imóveis incluídos no programa MCMV. A relação destas áreas ocorre da seguinte forma:

- Área de 1.954,00m² localizada na rua Francisco Carlos de Oliveira Penido, bairro Vista Alegre, matrícula 11.051 de 18/04/2018;
- Área de 1.690,00m² localizada na rua José Nicolau de Andrade, bairro Vista Alegre, matrícula 11.052 de 18/04/2018;
- Área de 2.000,00 m² localizada na rua José Nicolau de Andrade, bairro Vista Alegre, matrícula 11.053 de 18/04/2018.

Cabe ressaltar que, posteriormente, a Lei n.º 1.684 de 03 de agosto de 2018 teve seu Artigo 3º revogado pela Lei n.º 1.686 de 13/08/2018, anulando a necessidade de cumprimento do prazo de dois anos estabelecido para a construção de unidades habitacionais referenciadas pela a Lei n.º 1.684/2018.

2.7 Política Cultural e do Patrimônio Cultural

2.7.1 Lei n.º 1.308 de 19 de maio de 2009 – FUMPAC

Em relação às leis relacionadas às Políticas Públicas Setoriais de Cultura e Patrimônio Cultural, destaca-se a princípio a Lei n.º 1.308 de 19 de maio de 2009 que instituiu o Fundo Municipal de Proteção e Patrimônio Cultural – FUMPAC. O documento estabelece que a aplicação dos recursos do FUMPAC será deliberada pelo Conselho Deliberativo Municipal do Patrimônio Cultural, criado pelo Decreto n.º 620 de 09/04/2001. Além disso, a Lei detalha a origem os recursos a serem destinados ao FUMPAC, a saber: a) Dotações orçamentarias e créditos adicionais que lhes forem destinados pelo Município; b) Contribuições, transferências de pessoa física ou jurídica,

Instituição Pública ou Privada, subvenções, repasses e donativos em bens ou em espécie; c) O produto das multas aplicadas em decorrência de infrações cometidas contra o patrimônio cultural; d) Os rendimentos provenientes da aplicação dos seus recursos; e) O valor dos repasses recebidos pelo Município a título de ICMS Cultural (Lei Robin Hood); f) As resultantes de convênios, contratos ou acordos firmados com Instituições Públicas ou Privadas, nacionais ou estrangeiras; g) Rendimentos provenientes de suas operações ou aplicações financeiras; h) Quaisquer outros recursos ou rendas que lhe sejam destinados.

No ano de 2011, com as Leis sequenciais promulgadas em 01 de dezembro n.º 1.419, n.º 1.420 e n.º 1.421, são abordadas questões relacionadas ao Patrimônio Cultural. Os documentos dispõem sobre a proteção do patrimônio histórico e artístico de Itaguara e instituem medidas relacionadas aos bens culturais tombados.

2.7.2 Lei n.º 1.419 / 2011

Seguindo a sequência das legislações supracitadas, a Lei n.º 1.419 isenta os imóveis tombados de IPTU e cria regras para as áreas remanescentes que venham existir nestes imóveis. Para estes casos, determina que o empreendedor deverá priorizar a preservação do imóvel, e, no caso de impossibilidade de construção nestas áreas, é facultado o direito de construir em outro imóvel, mediante escritura pública, consagrando os direitos de construir não utilizados.

2.7.3 Lei n.º 1.420 / 2011

A Lei n.º 1.420, atendendo ao artigo 180 da Constituição Federal, atribui ao Conselho Municipal de Patrimônio Cultural de Itaguara a competência de fiscalizar, além de criar o livro de Tombo e estabelecer as restrições acerca do bem tombado, como reformas, alterações, construções do entorno e penalidades.

2.7.4 Lei n.º 1.421 / 2011

A Lei n.º 1.421 criou o Arquivo Público e Histórico Municipal de Itaguara, vinculando-o à Secretaria Municipal de Cultura, de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável. O documento está disponibilizado na Biblioteca Municipal Guimarães.

2.7.5 Lei nº 1.428 / 2011

Ainda em 2011, a Lei nº 1.428 de 21 de dezembro, definiu o tombamento do exemplar de Pau Brasil que se encontra no canteiro central da praça da Matriz desta cidade, como patrimônio natural do Município de Itaguara. Neste momento, não foi ainda possível verificar se o exemplar ainda se encontra preservado no Município.

2.7.6 Lei nº 1.366 / 2010

Sobre a inserção em circuitos turísticos, em 2010 com a promulgação Lei n.º 1.366 de 28 de outubro, Itaguara passa a integrar a Agência de Desenvolvimento Regional do Circuito Turístico do Vale Paraopeba, com uma contribuição mensal de 500,00 reais. Neste momento, não foi ainda possível verificar se o Município ainda participa da Agência ou se esta encontra-se em vigência.

2.7.7 Lei n.º 1.475/2013

Em 2013, a Lei nº 1.475 de 16 de maio, que dispõe sobre o Sistema Municipal de Cultura de Itaguara, estabeleceu os princípios, objetivos, estrutura, organização, gestão, recursos humanos e financiamentos para a gestão da política cultural em Itaguara. As disposições podem ser encontradas nos Artigos 3 a 88.

O Título I da Lei aborda a Política Municipal de Cultura através de seus Capítulos, por meio dos seguintes conteúdos:

- Papel do Poder Público Municipal na Gestão Cultural;
- Direitos Culturais;
- Concepção tridimensional da Cultura;
- Dimensão Cidadã da Cultura;
- Dimensão Econômica da Cultura;

O Título II trata especificamente do Sistema Municipal de Cultura por meio de seus Capítulos, abordando os seguintes aspectos:

- Definições e Princípios;
- Objetivos;

- Estrutura; Coordenação – Instâncias de articulação, pactuação de deliberação: Conselho Municipal de Política Cultural – CMPC e Conferência Municipal de Cultura – CMC;
- Instrumento de Gestão: Plano Municipal de Cultura; Sistema Municipal de Financiamento à Cultura. Fundo Municipal de Cultural; Sistema Municipal de Informações e Indicadores – SMIIC; Programa Municipal de Formação na área de cultura – PROMFAC;
- Sistemas Setoriais: Sistema Municipal de Patrimônio Cultural – SMPC; Sistema municipal de museus - AMM; Sistema Municipal de Bibliotecas, Livro, Literatura e Leitura – SMBLLL.

O Título III aborda a questão do financiamento á Cultura em seus Capítulos nas seguintes temáticas:

- Recursos;
- Gestão financeira;
- Planejamento e Orçamento;
- Disposições finais e transitórias.

Observa-se que a legislação sobre o Sistema Municipal de Cultura é bem robusta. Contudo, em relação ao Patrimônio Cultural e proteção ou tombamento de espaços públicos e demais bens culturais, somente o exemplar de Pau Brasil que se encontra na Praça Matriz é legalmente protegido.

2.8 Política de Mobilidade (Transportes, Circulação, etc.)

As leis levantadas que estão ligadas à construção de uma Política de Mobilidade no Município de Itaguara, fundamentam-se nas legislações nº 1.346 de 07 de maio de 2010 e nº 1.687 de 31 de agosto de 2018.

2.8.1 Lei n.º 1.346 / 2010

A Lei n.º 1.346 instituiu o Sistema de Transporte Público, coletivo e fretado, e definiu os órgãos reguladores do transporte e circulação, bem como os tipos de transportes públicos, suas circunstâncias, seus integrantes e condições de funcionamento. O Sistema de Transporte e Circulação de Itaguara é administrado pelo Município, regendo-se por esta Lei e pelo Código Nacional de Trânsito. O Conselho Municipal de Transporte e Circulação – CMTC é o órgão que define as regras e condições de circulação e sua fiscalização, obedecendo às normas estabelecidas pelo Código de Trânsito Brasileiro – CTB.

No Artigo 6 é apresentada a definição de Transporte Público Coletivo e as condições para criação de novas linhas de ônibus. A partir do Artigo 7 até o Artigo 31 são explicitadas as questões relativas ao Transporte Público Individual – Táxi, com as definições e condições para o exercício desta atividade. A partir do Artigo 57 são apontadas todas as regras de funcionamento do transporte público, assim como direitos dos usuários (Artigo 71) e deveres das empresas transportadoras (Artigo 92).

2.8.2 Lei n.º 1.687 / 2018

A Lei n.º 1.687 instituiu o Conselho Municipal de Trânsito do Município de Itaguara no âmbito da Administração Pública Municipal, vinculando-o à Secretaria Municipal de Infraestrutura, Limpeza Urbana, Agropecuária e Meio Ambiente. O documento estabelece a natureza do órgão colegiado, com caráter consultivo, fiscalizador e deliberativo, em questões relacionadas ao controle social da gestão das políticas de trânsito e às ações de mobilidade urbana. Suas competências são apresentadas no Artigo 3, fundamentando-se em 20 atribuições dispostas nos incisos I a XX.

Cabe ressaltar que a Lei menciona a necessidade de colaboração do Conselho Municipal de Trânsito do Município de Itaguara na elaboração do Plano Diretor de Trânsito, de acordo com os termos previstos na Lei Orgânica Municipal. Contudo, este Plano não foi ainda localizado no arcabouço legislativo do Município e tampouco a Lei Orgânica Municipal se referencia a ele.

2.8.3 Lei nº 1.624 de 10 de novembro de 2016

A Lei nº 1.624/ 2016 aborda as diretrizes, áreas e definições de parâmetros para o sistema viário do Município de Itaguara. Seu conteúdo foi posteriormente complementado pela Lei nº 1.699 de 2019 que dispõe sobre o estabelecimento de cooperação técnica entre municípios limítrofes para melhoria da infraestrutura das estradas rurais. O Capítulo I traz as disposições gerais sobre a temática da lei, bem como são descritas, no Artigo 1, as diretrizes gerais para o Sistema Viário de Itaguara. O Capítulo II trata da hierarquização viária municipal definindo conceitualmente as vias locais secundárias, locais principais, coletoras, arteriais, expressas, vicinais e ciclovias.

Integrados à Lei, estão os parâmetros e medidas a serem adotados no sistema de comunicação das vias, com a sua respectiva hierarquização Município, adequando-se às condições de topografia locais, articulando-se sempre que possível às diretrizes metropolitana e com o sistema viário existente. Nesse sentido, são instituídas diretrizes específicas para as seguintes situações:

- Praças de retorno de vias sem saída;
- Rampas máximas ideais de acordo com a Anexo I;
- Passeios das vias de circulação;
- Faixas de rolamento.

Os Artigos 4 e 5 tratam das diretrizes para a articulação viária, destacando-se:

- Necessidade de articulação das vias locais principais com as vias coletoras;
- Articulação das vias locais sem saída de forma exclusiva com as vias locais;
- Desenvolvimento de via local de desaceleração de fluxo de veículos com acesso para a ocupação do entorno e articulação com o sistema viário urbano, paralela às vias expressas e por sua extensão, desde que observadas as restrições físicas e ambientais;
- Largura mínima para separação por canteiro da via expressa para via local, sendo a articulação entre estas vias dependerá de autorização dos órgãos competentes;

- Regras para os cruzamentos das vias urbanas quando envolverem coletores, arteriais e expressas;
- Regras para as vias locais sem saída.

A Seção I do Capítulo II trata das questões relativas às quadras e os Artigos 6 e 7 abordam definições e regras para a sua extensão.

No Capítulo III são tratadas as questões relativas às vias rurais e vicinais adotando-se critérios específicos para as vias principais indicadas pelo Anexo II – Mapa de Diretrizes de Implantação do Sistema Viário Principal. No Capítulo IV estão as diretrizes para as vias urbanas existentes. Já no Capítulo V, são tratadas as diretrizes para as novas vias urbanas, destacando-se, em especial, as considerações acerca dos empreendimentos localizados em Zonas de Especial Interesse Social – ZEIS, a saber:

- Para empreendimentos localizados em ZEIS enquadrados no programa MCMV, fica instituído: a) as vias locais secundárias poderão ter largura mínima de 10,00 metros; b) as vias locais principais largura mínima de 12,00 metros; c) as vias coletoras com largura mínima de 14,00 metros; d) extensão máxima da somatória das testadas de terrenos contíguos igual a 300,00 metros.

Por fim, o Capítulo VI aborda as disposições finais e transitórias onde ressaltam-se questões relativas à padronização da sinalização viária horizontal, vertical e de luminosos de acordo com o Código Nacional de Trânsito e especificidades sobre o sistema viário nos casos de necessidade de regularização fundiária de interesse social.

2.9 Código de Obras

O Código de Obras de Itaguara, Lei n.º 572, foi promulgado em 1º de julho de 1982, apresentando uma defasagem de 25 anos em relação ao Plano Diretor Participativo vigente, instituído em 15 de fevereiro de 2007.

Em seu conteúdo, no que diz respeito às questões relacionadas à matéria urbanística, destaca-se, de maneira geral, as atribuições ligadas às taxas de ocupação e construções expeditas, tendo em vista a análise geral das legislações urbanísticas vigentes aqui registradas.

Ressalta-se que o estabelecimento das taxas de ocupação para construções residenciais e de uso comercial e/ou de serviços convergem parcialmente com as Leis de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, ao se observar as porcentagens estabelecidas. Para as construções expeditas, fica determinado que a construção das edificações será condicionada as zonas estabelecidas pela Lei de zoneamento. Todavia, as Leis n.º 1.347/2010 e n.º 1.348/2010 não mencionam, tampouco estabelecem zonas específicas para estas edificações.

Estas divergências acentuam-se pela discrepância temporal entre as legislações, que, pela ausência de revisões, acabam tornando-se obsoletas e em algumas situações, impossíveis de serem aplicadas. Cabe ressaltar que é válida a recomendação de atualização deste Código, tendo em vista o atual momento de revisão do Plano Diretor.

As disposições presentes no Código, além da falta de interlocução com a política urbana municipal, apresentam-se de maneira genérica, sem uma preocupação com as particularidades e necessidades atuais para a realização de obras ou construções, em diferentes escalas, no Município de Itaguara.

2.10 Código de Posturas

O Código de Posturas, Lei n.º 573, foi promulgado em 1º de julho de 1982 e editado duas vezes, no mesmo ano, em 12 de agosto. As alterações referem-se a complementações pontuais da Lei n.º 573.

Como trata-se de uma lei expedida no mesmo ano da Lei n.º 572, que trata do Código de Obras, a defasagem de 25 anos, em relação ao Plano Diretor Participativo de 2007 se repete, cabendo as mesmas considerações quanto à necessidade de sua atualização.

O Código define as normas disciplinares das Posturas Municipais relativas à convivência humana no Município de Itaguara, bem como as relativas às infrações e penalidades, em razão de interesse público municipal concernente à higiene, bem estar e segurança pública, assim como à localização e funcionamento de estabelecimentos comerciais, industriais e prestadores de serviços.

Pelo caráter disciplinar e voltado quase que exclusivamente a normas de comportamento em relação ao ambiente urbano, o Código não apresenta pontos específicos de interlocução com o processo de revisão do Plano Diretor.

2.11 Código Tributário

No Município de Itaguara, através do Código Tributário Lei n.º 866 foi dada nova redação ao Código Tributário do Município datada de 30 de dezembro de 1991. O documento apresenta as normas gerais ligadas ao sistema de tributos – impostos, taxas, contribuições – local. O Código sofreu alterações e complementações nos anos de 2002, 2006 e 2009, tratando-se respectivamente das seguintes alterações: valor de referência para o cálculo das taxas e penalidades, passando a ser considerado o IPCA/IBGE, o regime tributário de cobrança do fornecimento de água e esgoto e, por fim, a autorização de concessão da remissão de juros e multas incidentes sobre os tributos municipais.

2.12 Plano de Turismo 2017-2018

O documento, elaborado pela Prefeitura Municipal, apresenta uma breve apresentação do Município de Itaguara, seguido de um Diagnóstico que trabalha quatro aspectos principais, a saber:

- Atividade Turística em Itaguara: Situação Atual;
- A Gestão da Atividade Turística em Itaguara;
- Análise Estratégica do Turismo no Município de Itaguara: Potencialidades e atrativos;
- Análise do Meio Rural

Em seguida são apresentadas as diretrizes estratégicas e operacionais para o desenvolvimento do turismo em Itaguara. São destacados os objetivos principais do plano de turismo e as diretrizes específicas para a infraestrutura, turismo, políticas públicas, economia e sustentabilidade.

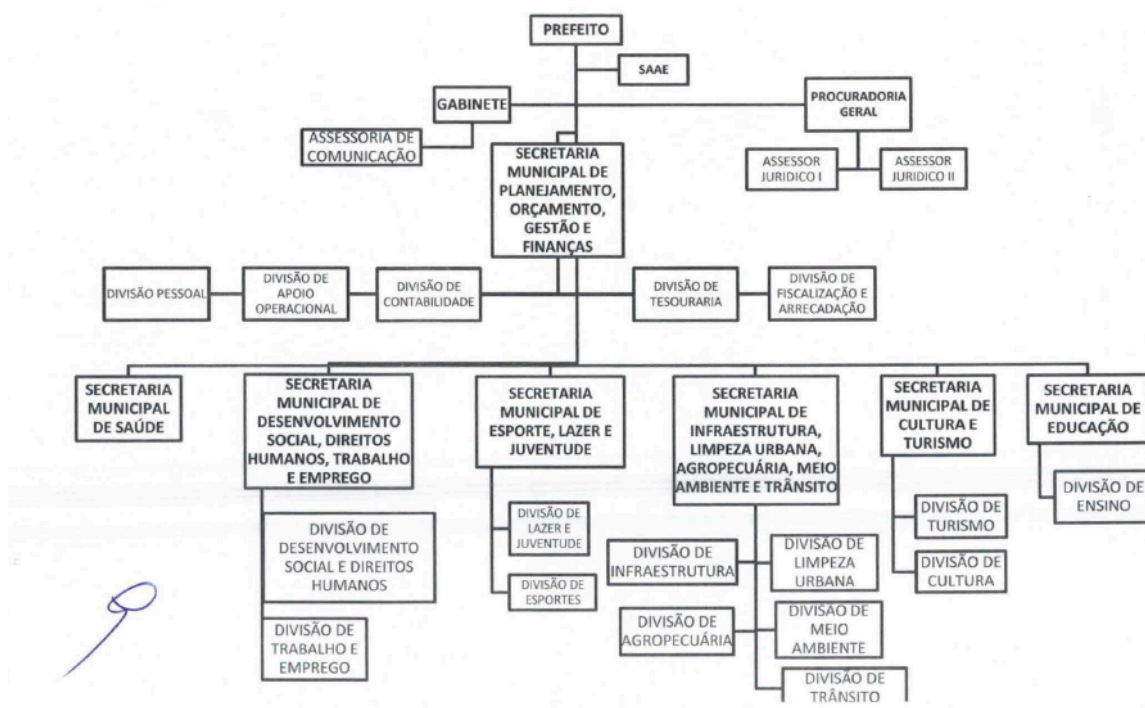
Por fim, é apresentado um Plano de Ações para os anos de 2017 e 2018 com a descrição e o prazo de execução para seguintes ações:

- Revitalização do centro de artesanato Nica Vilela;
- Campanha de valorização do Museu Sagarana com a realização de visitas monitoradas, exposições temporárias e divulgação das ações nas redes sociais;
- Projeto Feirinha de Artesanato – reestruturar/revitalizar/fortalecer a Feirinha da Praça do Museu;
- Formatação de produtos turísticos;
- Festival de Inverno;
- Festival da Cerveja;
- Tributo ao Rock;
- Criação do centro de informações ao turista;
- Palestras de capacitação e gerenciamento para o setor de hospedagem de Itaguara;
- Reestruturação da Secretaria Municipal de Cultura, Turismo, Esporte e Lazer;
- Plano de Marketing Turístico de Itaguara;
- Projeto de Educação para o Turismo;
- Criação de projetos que busquem valorizar e proteger o Patrimônio Histórico e Cultural da cidade;
- Projeto de fortalecimento e ampliação do Encontro de Bandas para que se torne produto turístico;
- Manter o Inventário da Oferta Turística atualizado;
- Aproximação com a gestão do Circuito Veredas e dos Municípios que o compõem.

3 LEVANTAMENTO DA ESTRUTURA INSTITUCIONAL SEGUNDO A LEGISLAÇÃO MUNICIPAL

A Lei n.º 1498/2013 que trata da Organização Administrativa da Prefeitura Municipal de Itaguara teve seu conteúdo atualizado pela Lei n.º 1.692 /2018. Dessa forma, Organização Administrativa ficou definida conforme a figura a seguir:

Figura 01 – Organograma da Organização Administrativa da Prefeitura Municipal



Fonte: prefeitura Municipal de Itaguara

3.1 Conselhos relacionados à Política Urbana e ao conteúdo do Plano Diretor

A tabela a seguir sintetiza os Conselhos municipais instituídos que apresentam maior interface com a dimensão de estruturação territorial do plano diretor municipal, bem como aqueles que possuem uma maior interface com a política urbana municipal de forma mais ampla, notadamente nos conteúdos que tem maior repercussão sobre o território municipal e onde a revisão deste instrumento indicará a execução de políticas públicas que irão orientar o desenvolvimento urbano e rural de Itaguara. Não foram listadas as instâncias ligadas às áreas de segurança, educação e saúde, justamente por

estes mecanismos de controle social e de desenvolvimento estarem ligados a uma lógica própria institucional e de regionalização, baseada em critérios definidos em escala municipal, estadual e federal, que se referem às políticas públicas específicas destes segmentos citados, com lógica operacional e arcabouço institucional solidificados entre os entes federados. A seguir, apresentam-se os Conselhos com maior interface com a política urbana e o conteúdo do plano diretor do ponto de vista da maior interface na aplicação das políticas públicas que reverberam em seu território.

Tabela 21 - Conselhos Municipais com interface direta com a Política Urbana

	PREVISÃO NO PLANO DIRETOR	NOME	PREVISÃO EM LEI
Conselho de Política Urbana	Sim. Inciso XIX do Art. 6; Art. 50	Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável e Planejamento Urbano (CODEPLAN)	Não identificado
Conselho de Cultura	Diretrizes dos Art. 20 e 24	Conselho Deliberativo Municipal de Cultura de Raposos	Lei Municipal n.º 815/1999
Conselho de Turismo	Diretriz do Art. 39	Conselho Municipal de Turismo	Não identificado
Conselho das Unidades de Conservação	Não	Conselho Consultivo do Parque Nacional da Serra do Gandarela	Portaria n.º 410/2017 (DOU)
		Conselho Consultivo da Área de Proteção Ambiental da Região Metropolitana de Belo Horizonte (APA Sul)	Decreto Estadual n.º 35.624/1994
Gestão ambiental municipal	Sim	Conselho Municipal de Desenvolvimento Ambiental (CODEMA)	Lei Municipal n.º 794/1998

Fonte: Prefeitura Municipal. Elaboração: Agência RMBH

A institucionalização dos Conselhos de política urbana, de cultura, de turismo e de gestão ambiental é um bom indicativo para a estruturação das ações referentes às políticas públicas e às diretrizes a serem incluídas no conteúdo do plano diretor de Itaguara. Além das deliberações inerentes à aplicação das diretrizes e as considerações previstas nos planos específicos de cada política pública, a instituição dos conselhos é um dos pilares da estruturação da tríade fundamental e necessária para a obtenção de recursos para as políticas públicas, que se complementam com a definição do

planejamento específico para cada uma delas e a composição fundos financeiros para alocação dos recursos provenientes das três esferas governamentais.

4 ANÁLISE DO PLANO DIRETOR

4.1 Estrutura do Plano Diretor

O Plano Diretor, lei complementar nº 22 de 2007, está dividido em três títulos que, sequencialmente, abordam a Política de Desenvolvimento Urbano e Municipal, o Desenvolvimento Sustentável e as Disposições Gerais e Transitórias, compreendendo 133 artigos.

O Título I, em seus Capítulos I e II, apresenta as diretrizes e os objetivos gerais do Plano, acompanhados de sua fundamentação a partir dos conceitos de função social da cidade e da propriedade, além da gestão democrática do Município. Sob este aspecto, cabe ressaltar dois pontos de relevância: a proposição de implantação no Plano da Agenda 21 local, como forma de garantir um desenvolvimento sustentável social, econômico, ecológico, político, cultural e institucional e o estabelecimento de um prazo de cinco anos para a revisão das políticas urbanas e das estratégias de planejamento municipal do Plano Diretor.

A implementação das diretrizes e ações previstas para da Agenda 21 local e para a revisão das políticas públicas do Plano Diretor são condicionadas à necessidade de adequação e a realização de ajustes específicos à realidade local, assegurando a participação da população no processo de revisão, por meio do Núcleo Gestor, previsto na composição do Conselho de Desenvolvimento Municipal – COMDI, incluídas as associações e entidades representativas da comunidade.

O Título II, por meio do conteúdo estabelecido nos Capítulos I, II e III, traz os instrumentos e estratégias de desenvolvimento sustentável municipal, urbano e rural e as diretrizes da política urbana com repercussão territorial. O Capítulo III, conta com doze Seções distintas e detalha cada uma destas diretrizes, seguindo a ordem: a) Da Política Fundiária Municipal; b) Da Agricultura; c) Da Indústria, do Comércio e da

Prestação de Serviços; d) Do Turismo; e) Da Ciência e Tecnologia; f) Da Estratégia de Desenvolvimento Urbano Ambiental; g) Da Política Municipal de Habitação; h) Da Política de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Arquitetônico; i) Do Transporte, Sistema Viário e Mobilidade Urbana; j) Da Estratégia do Desenvolvimento Institucional; k) Da Política Ambiental Municipal; l) Da Política Agro-silvo-pastoril Municipal.

Por fim, o Título III trata das disposições gerais do Plano, estabelecendo o prazo de 180 dias para a criação das seguintes legislações complementares, a saber: a) Código de Edificações; b) Código de Posturas Municipais; c) Código Tributário; d) Código Ambiental. Cabe ressaltar que estas legislações não foram revisadas ou elaboradas após a vigência do Plano Diretor. Os Códigos de Obras, Posturas Municipais e Tributário, vigentes, são datados de 1982, 1982 e 1991 respectivamente, ao passo em que o Código Ambiental não foi localizado até a presente momento.

Destaca-se a relevância da proposição de elaboração de Planos Complementares que deveriam ser realizados pelas respectivas concessionárias, consistindo em: a) Proposta do Plano Diretor de Abastecimento de Água; b) Proposta do Plano Diretor da Coleta e de Tratamento de Esgoto; c) Proposta do Plano Diretor de Iluminação Pública e Energia Elétrica; d) Proposta do Plano Diretor de Telemática. Assim como o Código Ambiental, estes Planos Complementares não foram localizados.

Contudo, no que diz respeito aos planos para as infraestruturas urbanas e como consta neste relatório, foi constatado que a Lei Complementar n.º 48/2015 instituiu a Política Municipal de Saneamento em 2015, definindo os instrumentos necessários à sua efetivação e instituindo o Plano Municipal de Saneamento Básico – PMSB/Itaguara, cujos objetivos abrangem os serviços de abastecimento de água, de esgotamento sanitário, limpeza urbana e manejo de resíduos sólidos e de drenagem e manejo de águas pluviais urbanas. Com também já foi observado, a Lei nº 1.578 de 15 de outubro de 2015 aprovou o Plano Municipal de Gestão de Resíduos Sólidos Urbanos para o quadriênio 2013-2016.

4.2 Políticas Setoriais

No que diz respeito às políticas públicas setoriais, o Plano Diretor de Itaguara apresenta em seu escopo, ao todo, doze (12) Seções, detalhando as diretrizes e estratégias a serem adotadas, estando estas dispostas no intervalo dos Artigos 41 a 127. Em relação à matéria urbanística de maior repercussão no território municipal no que tange à revisão do Plano Diretor, coube analisar as políticas dedicadas à habitação, meio ambiente, mobilidade, patrimônio histórico, cultural e arquitetônico e de desenvolvimento econômico, destacando aquelas que denotam maior especificidade local e portanto, sempre que possível, de caráter menos generalista.

A Política Fundiária Municipal é tratada na Seção I nos Artigos 41 a 43, destacando-se as seguintes diretrizes gerais: a) ordenamento do uso e ocupação do solo, induzindo o adensamento nas áreas dotadas de maior infraestrutura, desestimulando a ocupação de áreas ambientalmente frágeis e com infraestrutura precária; b) democratização do acesso à melhores condições de infraestrutura urbana, à cultura, equipamentos sociais e ao lazer; c) garantia de moradia digna para a população de baixa renda; d) garantir a preservação de áreas de interesse ambiental, bem como a proteção dos bens culturais de interesse histórico-arquitetônico; e) assegurar o melhor aproveitamento das vacâncias urbanas.

São também definidas as ações estratégicas a serem adotadas para a realização da Política Fundiária Municipal com destaque para: a) implementação do macrozoneamento; b) implementação do Sistema de Áreas Verdes; c) implantação de equipamentos urbanos e comunitários; e d) indução para ocupação dos vazios urbanos nas Zonas de Adensamento. Também são enumerados os instrumentos da política urbana de possível aplicação para a realização das diretrizes e ações estratégicas da Política Fundiária Municipal.

Na Seção II, nos Artigos 44 a 47, são tratadas as diretrizes para a Agricultura no Município de Itaguara. Destaca-se a diretriz que determina a Elaboração de um Plano Diretor de Agricultura Sustentável. Dentre os objetivos e ações para o desenvolvimento desta política, destacam-se: a) instituição de um programa municipal de agricultura

familiar; b) desenvolvimento de alternativas de crédito ao manejo sustentável; c) estabelecimento de instrumentos legais de redução e controle do uso de agrotóxicos.

Salientam-se as diretrizes elencadas para o desenvolvimento da agricultura urbana em Itaguara com a pretensão de aproveitamento de terrenos públicos e privados sem utilização ou subutilizados, por meio da utilização dos instrumentos urbanísticos previstos no Estatuto da Cidade. Além disso, verifica-se diretriz de estímulo à criação de zonas urbanas de transição urbano-rural para a produção agroecológica e agroindustrial, com a previsão de aproveitamento de terrenos peri-urbanos.

A Seção IV que trata do Turismo estabeleceu nos Artigos 51 à 53 seus objetivos, dentre os quais ressalta-se a criação de condições para a consolidação e ampliação de um polo em eventos de negócios, turismo e tecnológicos e a criação de um calendário municipal de eventos turísticos para promover a divulgação de eventos nas esferas regional, nacional e internacional. Essas medidas foram destacadas tendo em vista a importância de se valorizar e intensificar a questão cultural do Município, quem segundo apurado junto à Prefeitura, conta hoje com festivais de grande abrangência metropolitana, como por exemplo o “Festival de Inverno”.

O Desenvolvimento Urbano Ambiental é tratado de forma extensa na Seção VI, compreendido entre os Artigos 56 e 92, que conta com 02 Subseções dedicadas às seguintes temáticas: a) Meio Ambiente e Recursos Hídricos; e ao b) Saneamento Ambiental e Serviços Urbanos. Na primeira Subseção, os itens A, B, C e D definem ações, diretrizes e instrumentos para a política do Meio Ambiente, considerando as gestões dos meios físico e biótico e o manejo dos recursos hídricos, superficiais e subterrâneos.

Destaca-se a concentração de esforços relacionados ao ordenamento territorial com o estabelecimento de zoneamentos, planos de gestão e criação de legislação ambiental e unidades de conservação, embora ainda não tenham sido elaborados e executados. Dentre as iniciativas relativas ao desenvolvimento do meio ambiente, cabe ressaltar as seguintes proposições:

- Criar e manter unidades de conservação municipal, de relevante interesse ecológico e turístico, como a APARSI e outras na bacia do Rio Pará e nascentes

do Rio São João, e Bacias de captação futura de mananciais, definidas no Macrozoneamento Ambiental;

- Realizar plano de manejo para implantação e consolidação de arborização urbana adequada, através da criação do horto municipal em parceria com as mineradoras;
- Realizar a proteção ambiental regional, mediante convênios e consórcios com os Municípios vizinhos, e participação efetiva do Comitê de Bacia do Rio Pará;
- Elaborar um Plano de Gestão ambiental integrada em Itaguara a médio prazo.
- Produção, monitoramento e atualização do Atlas Urbano como um inventário ambiental municipal e um instrumento de educação ambiental do Sistema de Informações Municipais;
- Implantação e implementação da Agenda 21 local, seguida da sua definição.

O Artigo 57 aborda as definições para a política municipal do Meio Ambiente, de acordo com a Legislação em vigor e Agenda 21 Brasileira, para os seguintes termos: a) Política ambiental; b) Meio ambiente; c) degradação da qualidade de ambiental; d) Poluição; e) Poluidor; f) Recursos ambientais.

A segunda Subseção, por sua vez, trata do Saneamento Ambiental e Serviços Urbanos do Município, em seus itens A, B, C, D, E e F. A temática fundamenta-se no detalhamento dos serviços urbanos, cabendo enfatizar algumas medidas que se relacionam diretamente com a atual preocupação mundial acerca da sustentabilidade. No item A “Do Abastecimento de Água”, são estabelecidos objetivos gerais, dentre os quais destacam-se as seguintes particularidades:

- Recuperar e preservar a mata ciliar dos cursos d’água da área do Município, principalmente as localizadas a montante de atuais e futuras captações;
- Estabelecer procedimentos e garantir a participação da Secretaria de Cultura e Meio ambiente, na outorga de direito de uso de poços profundos e demais atividades que utilizam recursos hídricos a fim de priorizar o abastecimento público, o controle de sua utilização e dos riscos de contaminação;

- Equipar tecnicamente a Secretaria de Cultura e Meio Ambiente para a gestão ambiental do Município em parceria com as demais secretarias e o CODEMA.

A atualidade da temática sustentável e a necessidade por mudanças na forma como se produz o espaço são aspectos que podem ser observados no item B “Dos Esgotos Sanitários”, na qual ressaltam-se as seguintes diretrizes:

- Elaborar o Plano Diretor de Esgotos Sanitários, em consonância com esta Lei, estabelecendo as prioridades de ampliação e de remanejamento dos coletores troncos e interceptores de esgotos de cada bacia e microbacia de planejamento;
- Promover a inserção da sociedade nas possibilidades de exploração econômica das atividades ligadas a resíduos, visando oportunidades e geração de renda e emprego, e também na fiscalização dos executores dos programas relativos aos resíduos sólidos;
- Promover a implantação do aterro sanitário energético, de forma sustentável, buscando incluí-lo em metodologias de mecanismo de desenvolvimento limpo-MDL;
- Proceder a preservação e recuperação de nascentes, especialmente na bacia do Ribeirão São João, a Bacias definidas no Macrozoneamento Ambiental, e bacias dos mananciais atuais e para futura captação no Município;
- Elaborar, rever e atualizar o Plano Diretor de Coleta, afastamento e tratamento dos esgotos sanitários gerados no Município, em consonância com esta Lei e suas revisões, estabelecendo prioridades para a implantação da ETE, ampliação, o remanejamento de coletores tronco, interceptores e emissários de esgotos na sub bacias do Município;

É interessante considerar a incorporação efetiva destas medidas na revisão do Plano Diretor, tendo em vista suas especificidades, retomando a criação destes Planos de ação e sua integração às legislações urbanísticas, considerando o crescimento urbano e o desenvolvimento sustentável municipal. Os itens C, D, E e F direcionam-se para medidas públicas dos Serviços Urbanos, destacando-se as seguintes diretrizes, a saber:

- Elaborar, rever e atualizar o Plano Diretor de Resíduos Sólidos, em consonância com a revisão desta Lei (...);
- Implantar Pontos de Entrega Voluntária de lixo reciclável;
- Elaborar um Plano de Gerenciamento de Resíduos, a ser aprovado pelo órgão ambiental competente: o plano deverá contemplar, quando configurada a possibilidade e o interesse, o consorciamento de Municípios;
- Elaborar e executar o Plano Diretor de Drenagem Urbana, a médio prazo, em consonância com um Plano de Gestão e Saneamento Ambiental, articulando parceria com o SAAE, Secretaria de obras e Serviços Urbanos e a Secretaria Municipal de Cultura e Meio Ambiente;

Ressalta-se, no Artigo 84, o item D – Da drenagem Urbana, exaltando-se a necessidade de inclusão na gestão conjunta do Poder Executivo e Comitês de Bacia, no que diz respeito aos cursos d'água cujas das bacias de contribuição que se localizam integralmente no Município, como no caso do Rio Pará e ao Rio São João. Sublinha-se a necessidade de se realizar articulações com os Municípios vizinhos para a realização desta diretriz.

A Seção VII, da Política Municipal de Habitação, trata as questões ligadas à habitação de interesse social e de regularização fundiária. Nos Artigos 93 à 95, a Seção apresenta suas diretrizes, estratégias e os instrumentos de política pública passíveis de aplicação. Uma singularidade desta seção é a proposição de inversão da lógica de produção para a Habitação de Interesse Social, que ocorre atualmente em terras distantes da mancha urbana consolidada, além de abordar a resolução, junto à COHAB, das questões referentes ao Conjunto Habitacional “José Vieira da Mendonça”. O texto faz referência aos problemas sociais decorrentes da falta de regularização fundiária neste Conjunto.

A política setorial para a Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Arquitetônico é tratada nos Artigos 94 a 99 e contempla diretrizes, ações estratégicas e os instrumentos para a política de Preservação do Patrimônio. Dentre as medidas apresentadas na Seção VIII, destaca-se a proposição de garantia, proteção e preservação do Rio Pará como patrimônio cultural do Município. A importância do Rio Pará para o Município é observada na sua abordagem em quase todas as políticas setoriais, sendo

necessária sua abordagem específica na revisão do Plano Diretor, de forma a concentrar e elucidar sua relevância.

A Seção IX do Plano Diretor de Itaguara é disposta nos Artigos 100 à 112 e aborda as questões relativas ao transporte, sistema viário e mobilidade. São expostos os objetivos, diretrizes e ações estratégicas para a circulação e transporte do Município (Artigo 101, Inciso III e Artigo 102, Inciso IV). São também apresentados nos Artigos 103 à 106 os objetivos e diretrizes para os Equipamentos Urbanos, Infraestrutura e Serviços de Utilidade Pública. Nos Artigos 107 à 109 são abordadas as questões relativas tratada à Energia e Iluminação Pública, Rede de Comunicações e Telemática.

A temática relativa à Paisagem Urbana, Áreas Públicas e Patrimônio Ambiental é abordada nos artigos 110 a 112. Cabe destacar no Artigo 112, o Inciso XV, que apresenta a estratégia de criação de parâmetros urbanísticos de acessibilidade, mobilidade e transporte no entorno de espaços públicos, com a efetiva priorização dos meios de transporte sustentáveis.

Na Seção X, os Artigos 113 e 114, apresentam os objetivos e as estratégias da gestão institucional do sistema de planejamento. A temática permeia as competências municipais de gestão, sendo propostas medidas generalistas de atendimento ao Estatuto da Cidade, como a adoção das políticas públicas obrigatórias e a revisão periódica do Plano Diretor municipal. A Seção volta-se para questões ambientais ao propor a criação de dispositivos que auxiliem na gestão estratégica ambiental, como a criação e implantação de uma estrutura funcional-administrativa vinculada ao sistema de gestão de planejamento.

O projeto do sistema de gestão de planejamento visa, por meio de um Sistema de Informações do Município de Itaguara – SIMI, prover três unidades básicas informacionais que abordem: a) Criação de sistema de Indicadores de Desempenho Ambiental e Espacial de Itaguara, como unidade informacional; b) Criação de sistema de Indicadores de Qualidade Urbana do Município de Itaguara; c) Criação de Atlas Ambiental Urbano para o inventário, diagnóstico, a gestão e educação ambiental, com a implantação de uma base de dados georreferenciadas nas três camadas territoriais e a inclusão das Macrozonas e das Regiões de Planejamento Setorial – RPS como novas

unidades territoriais de composição da base censitária do Município. As Regiões de Planejamento Setorial – RPS são abordadas apenas nesta Seção, sem maiores detalhes no conteúdo do Plano Diretor..

Por fim, na Seção XI que trata da Política Ambiental Municipal, é abordada nos Artigos 115 à 121, dividindo-se em três Subseções. São retomadas as propostas apresentadas nas Seção VI, estabelecendo diretrizes e ações baseadas na gestão ambiental do abastecimento de água, coleta e tratamento de esgoto sanitário, manejo dos resíduos sólidos e da drenagem e o reuso das águas pluviais. Para as ações estratégicas ligadas a estas questões, o Artigo 117 traz as seguintes necessidades:

- Integrar as ações do Comitê de Bacia Hidrográfica do Rio Pará, relativas à questão dos recursos hídricos;
- Solicitar do SAAE a elaboração, em parceria com o Município, do Plano Diretor de Água de Itaguara;
- Solicitar do SAAE, a elaboração, em parceria com o Município, do Plano Diretor de Esgotamento sanitário, com a definição em relação a coleta e tratamento do esgoto de Itaguara;
- Implementar o Sistema Municipal de Áreas Verdes;
- Elaborar mapa de áreas verdes do Município;
- Elaborar o Mapa de Potencial de Regeneração de Área de Preservação Permanente - APP, para o desenvolvimento de programas e projetos de recuperação ambiental;
- Elaborar um Plano de Recuperação Ambiental da Macrozona Rural;
- Elaborar o Plano de Recursos Hídricos Municipal.

O Artigo 118 apresenta os instrumentos de política pública, visando o atendimento ao requisitos do Estatuto da Cidade. O Artigo 120 aponta os elementos integrantes do Sistema de Áreas Verdes e de Lazer do Município, compreendendo principalmente, dentre outros:

- As áreas verdes públicas dos loteamentos;

- As áreas de preservação permanente (APP);
- A Zona Especial de Preservação Ambiental (ZEPA);
- As áreas de Preservação Ambiental (APA)
- As praças e parques municipais;
- Os jardins públicos;
- Áreas verdes de acompanhamento viário;

4.3 Função Social da Propriedade

A função social da propriedade é definida como um dos princípios do Plano Diretor no Artigo 8, sendo que, segundo a legislação, o seu o cumprimento será garantido quando:

a) for utilizada em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental; b) atender às exigências fundamentais deste Plano Diretor; c) assegurar o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas.

4.4 Centros e Centralidades

O escopo do Plano não apresenta artigos ou temáticas relacionadas à centros e centralidades. Contudo, como visto neste relatório, a Lei n.º 1.347/2010 de Uso e Ocupação do Solo de Itaguara – LUOS instituiu no território municipal Zonas Comerciais e de Corredores Especiais, sendo que para esta última classificação foram definidas quatro categorias com características e critérios urbanísticos diferenciados. São considerados Corredores Especiais, Zonas Comerciais – ZC os lotes ou parte dos lotes liminhos aos logradouros públicos que apresentam usos diversificados, principalmente comercial, industrial e de prestação de serviços, conforme padrões definidos em sua classificação. Neste contexto, acredita-se que estas regiões apresentam uma maior diversidade de usos e de atividades que podem lhe garantir ser em consideradas como centralidades locais no Município de Itaguara.

Além dos Corredores Especiais definidos acrescenta-se a Zona Central – ZC definida na LUOS como a área constituída por porções do território que possuem ocupação consolidada, predominantemente, por uso residencial, de serviços e comércio de apoio à moradia. Existem ainda quatro manchas urbanas no Município de Itaguara, afastadas do perímetro urbano e da Sede Municipal, sendo elas: Pará dos Vilelas, Aroeiras e Boa Vista (que tratam-se de comunidades rurais com características urbanas) e Ribeirão Cornélio e Carvalhos (parque industrial), que potencialmente podem desenvolver características de centralidades, contudo, efetivamente, não podem ser ainda classificadas desta forma.

4.5 Macrozoneamento e Zoneamento

O macrozoneamento e zoneamento municipal não são mencionados no Plano Diretor, cabendo às legislações urbanísticas de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo definir e estabelecer todas as demais especificações legais a respeito do tema, desde as categorias de zoneamento específicas de cada Macrozona até as tipologias de uso e parâmetros urbanísticos referentes a elas.

O Plano Diretor menciona “macrozoneamentos” de forma superficial em alguns artigos em ordem aleatória, sem apresentar detalhamentos. Todavia, o Artigo 114, no seu primeiro Inciso, estabelece doze (12) Macrozonas de Planejamento Ambiental – MZPA, em escala regional-municipal, delineadas pelo critério de definição de microbacias hidrográficas, destinando estas áreas para a composição censitária do Município, juntamente com as Regiões de Planejamento Setorial – RPS. Entretanto, a temática está presente nas Leis nº 1.347 /2010 – LUOS e Lei n.º 1.348 / 2010, que trata do Parcelamento do Solo.

4.6 Instrumentos da Política Urbana

A respeito dos instrumentos de política urbana o Plano menciona de forma segmentada alguns dos instrumentos previstos no Estatuto da Cidade. Não existe um capítulo ou artigo específicos para o tratamento desta temática e, desta forma, o documento não

sugere e/ou estabelece diretrizes e orientações básicas para a aplicabilidade dos instrumentos no território.

De forma fragmentada, a previsão dos instrumentos encontra-se:

- Nos Artigos 36 (a respeito das ações estratégicas em desenvolvimento econômico);
- No Artigo 43 (a respeito das diretrizes da Política Fundiária Municipal), 94 e 95 (a respeito das diretrizes da Política Municipal de Habitação);
- No Artigo 99 (a respeito das diretrizes da Política de Preservação do Patrimônio Cultural);
- No Artigo 109 em seu Inciso IX (prevê a aplicação de outorga onerosa de uso na construção de infovias e telecentros comunitários para estimular as parcerias e operações urbanas público-privadas);
- No Artigo 112 (a respeito das ações estratégicas da Política de Qualificação da Paisagem Urbana);
- No Artigo 114, em seu inciso IV, que determina a implantação dos quatro instrumentos obrigatórios do Estatuto da Cidade na gestão do sistema de desenvolvimento institucional e planejamento municipal e;
- No Artigo 118, que aborda oito instrumentos para a implementação da Política Ambiental.

A ausência de um Capítulo ou Seção específica a respeito dos instrumentos de política urbana, dificulta a compreensão e aplicabilidade destas ferramentas no território municipal. Percebe-se que o Plano Diretor atende minimamente às disposições do Estatuto da Cidade no que diz respeito ao aspecto formal e legal. Contudo, a ausência de um detalhando específico para a sua aplicação e a correspondência no território, torna vulnerável a eficiência das ações públicas e dos possíveis ganhos urbanísticos para a coletividade, como está previsto no Estatuto da Cidade. A seguir apresenta-se a tabela resumo de instrumentos de política urbana no Município.

Tabela 22 - Relação de instrumentos de política urbana no Município

Instrumento	Obrigatório segundo Estatuto da Cidade	Previsão no Plano Diretor	Especificidades Locais
Parcelamento, edificação e utilização compulsórios	Sim. Inciso I do Artigo 42.	Sim. Artigo 6; incisos I e II do Artigo 9.	Deverá ser regulamentado em lei específica.
Desapropriação com Pagamento em Títulos	Não.	Sim. Artigo 6.	Não.
Usucapião Especial de Imóvel Urbano	Não.	Sim. Inciso XII do Artigo 6.	Não.
Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia	Não.	Sim. Inciso XII do artigo 6.	Não.
Direito de Superfície	Não.	Não.	Não.
Direito de Preempção	Sim. Artigo 25.	Sim. Artigo 6; inciso III do Artigo 9	Será aplicado nas áreas definidas no inciso III do Artigo 9 do PD.
Outorga Onerosa do Direito de Construir e Alteração de Uso	Sim. Artigo 28 e 29.	Sim. Artigo 6; inciso IV do Artigo 9.	Os parâmetros necessários à aplicação desses instrumentos serão objetos de lei específica.
Operação Urbana Consorciada	Sim. Artigo 32.	Sim. Artigo 6; inciso IX do Artigo 9.	Não.
Transferência do Direito de Construir	Sim. Artigo 35.	Sim. Artigo 6; inciso X do Artigo 9.	Não.
Estudo de Impacto de Vizinhança	Não.	Sim. Artigo 6 e Artigo 10.	Não.
Consórcio Imobiliário	Não.	Não.	Não.
Concessão urbanística / Contribuição de melhoria	Não.	Não.	Não.

Fonte: Prefeitura Municipal. Estatuto da Cidade. Elaboração: Agência RMBH

4.7 ALTERAÇÕES NA LEGISLAÇÃO DO PLANO DIRETOR

Não foram identificadas. Contudo, conforme visto neste relatório, foram verificadas alterações na legislação urbanística complementar ao Plano Diretor, notadamente nas Leis de Uso e Ocupação do Solo e Parcelamento do Solo, bem como há legislações específicas que alteram a delimitação do perímetro urbano municipal. A modificação ou criação destas leis específicas repercutem diretamente no conteúdo do Plano Diretor Municipal no que tange à implementação das diretrizes previstas para o território municipal e aplicação das políticas públicas no território municipal.

4.8 CONVERGÊNCIAS E DIVERGÊNCIAS EM RELAÇÃO AO PDDI E MACROZONEAMENTO DA RMBH

O Macrozoneamento realizado para RMBH não delimitou para o Município de Itaguara uma Zona de Interesse Metropolitano específica. Contudo, este fato não significa que não possa ser identificado ou não existam em Itaguara questões que repercutam em escala metropolitana. Pelo contrário, as características enaltecidas nas legislações urbanísticas analisadas neste relatório, por exemplo, em relação ao desenvolvimento sustentável e à proteção do meio ambiente, de forma mais ampla, principalmente em relação ao potencial hídrico das bacias dos rios São João e Pará, constitui exemplo que seguramente possui repercussão em outros Municípios da RMBH. A bacia hidrográfica rio Pará, em conjunto com a bacia do Paraopeba e do rio das Velhas compõe as três principais bacias hidrográficas da Região Metropolitana de Belo Horizonte.

4.9 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Como já observado, a Lei n.º 1.347/10 dispõe sobre Macrozoneamento, Projetos Prioritários, Zoneamento e Uso e Ocupação do solo, ao passo em que a Lei n.º 1.348/10 dispõe sobre o Parcelamento do Solo. A temáticas abordadas nestas duas legislações são concorrentes e em certos aspectos conflitantes, o que dificulta o seu entendimento e, principalmente, o seu atendimento, considerando as divergências verificadas em seus respectivos conteúdos. Além disso, o Município dispõe de leis específicas para o sistema viário e o perímetro urbano. O desencontro das informações pode ser observado ao longo do escopo da LUOS e da Lei de parcelamento do Solo, dificultando o entendimento e visualização dos zoneamentos definidos e dos parâmetros urbanísticos adotados.

Segundo a Prefeitura Municipal, atualmente as atividades desenvolvidas institucionalmente e relacionadas ao parcelamento do solo no Município de Itaguara, contam com a atuação de corpo técnico na área ambiental participativo e atuante. Nesse sentido, cabendo explorar estes objetivos na revisão do Plano Diretor, de modo a potencializar ainda mais a gestão da política ambiental.

Observa-se uma concentração de esforços na abordagem da temática do meio ambiente, e seu detalhamento no Plano Diretor, embora estes dispositivos não sejam explorados nas legislações específicas, principalmente nas leis de parcelamento, uso e ocupação do solo. Ressalta-se a importância de se destacar essa dicotomia, e chamar a atenção para as excessivas normas e desintegração com as demais leis municipais. Avaliar esta particularidade do Município, como destacado, contribuirá para a revisão de itens generalistas e para a sua efetividade na implementação do plano diretor municipal. Isto posto, a proposição da incorporação da Agenda 21 nas legislações urbanísticas municipais é um item a ser observado, tratando-se de uma temática atual e de extrema relevância.

Estes objetivos gerais podem ser reforçados na revisão do Plano, de modo a criar uma interlocução direta com as demais legislações urbanísticas municipais, favorecendo um desenvolvimento urbano sustentável que vai de encontro aos objetivos propostos pela Nova Agenda Urbana. Nesse sentido, é evidente uma preocupação em torno do Rio Pará, ao observar uma repetição de diretrizes e ações estratégicas a seu respeito.

Embora existam legislações e programas voltados as questões ambientais, nota-se uma baixa priorização e aplicabilidade destas medidas, quando analisada as leis de parcelamento, uso e ocupação do solo e o Plano Diretor Municipal. Isto posto, cabe ressaltar a importância deste instrumento de planejamento na abordagem das questões ambientais visando promover o desenvolvimento de forma sustentável. É recomendada uma exploração maior acerca da temática, englobando não somente questões ligadas ao esgotamento sanitário e ao abastecimento de água, mas, que sejam adotados de forma efetiva os programas ambientais propostos nos anos de 2011, 2013 e 2015.

De maneira geral, as propostas do Plano Diretor são realizadas no formato de recomendações. A temática ambiental se destaca pelos excessivos artigos, ao passo em questões ligadas, por exemplo à habitação e mobilidade, não apresentam maiores detalhes. Há uma desproporção nas abordagens das políticas setoriais, cabendo em sua revisão, estabelecer as prioridades e particularidades municipais.

De forma global, o generalismo de normas e regras prejudica a interpretação e aplicabilidade das leis para a produção espacial do Município de Itaguara. Conclui-se

que, a falta de alinhamento e articulação entre o Plano Diretor, a LUOS e a Lei de Parcelamento do Solo, dificulta uma leitura abrangente acerca do ordenamento territorial do Município, prejudicando seu entendimento e aplicação.



5 REFERÊNCIAS

BRASIL. Estatuto da Cidade, Lei Nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.

ITAGUARA. Lei nº 1.113 de 25/08/1999: Institui a reserva florestal de preservação permanente, determinando que a gleba de terreno urbano pertencente ao patrimônio municipal localiza-se entre o bairro José Lara e Herdeiros de Vitalino Luiz de Oliveira.

ITAGUARA. Lei nº 1.122 de 14/04/2000: Autoriza o Município a participar da Associação Intermunicipal da Microbacia do Rio Pará.

ITAGUARA. Lei nº 1.128 de 29/05/2000: Dispõe sobre a arborização urbana e dá outras providências.

ITAGUARA. Lei nº 1.172 de 23/01/2002: Autoriza o poder executivo a participar do Consórcio Microrregional para tratamento de lixo dos Municípios de Itaguara, Itatiaiuçu e Rio Manso – COMTRALIX.

ITAGUARA. Lei nº 1.185 de 26/12/2002: Altera a lei nº 866 de 30/12/91 a respeito do Código Tributário Municipal.

ITAGUARA. Lei nº 1.187 de 26/12/2002: Institui a contribuição para o custeio do serviço de iluminação públicas e dá outras providências.

ITAGUARA. Lei nº 1.218 de 29/09/2004: Altera a lei nº 1.036 de 30/12/1996 que dispõe sobre a Organização Administrativa da Prefeitura Municipal de Itaguara e dá outras providências.

ITAGUARA. Lei nº 1.231 de 31/03/2005: Ratifica a participação do Município de Itaguara na Associação dos Municípios da Região Metropolitana de Belo Horizonte e dá outras providências.

ITAGUARA. Lei nº 1.239 de 25/10/2005: Autoriza o Município de Itaguara celebrar convênio com o Estado de Minas Gerais com o objetivo de ingressar e participar do Programa Máquinas para o Desenvolvimento e dá outras providências.

ITAGUARA. Lei nº 1.278 de 21/06/2007: Dispõe sobre a faixa não-edificável ao longo das águas correntes e dormentes a das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias no Município de Itaguara.

ITAGUARA. Lei nº 1.319 de 03/11/2009: Altera apenas o perímetro urbano do Município de Itaguara fixado na lei municipal nº 970 de 27/09/1994.

ITAGUARA. Lei 1.309 de 19/5/2009: Dispõe sobre propriedade, conservação, lotes de terrenos, limpeza, notificação e convênio.

ITAGUARA. Lei nº 1.345 de 07/05/2010: Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano no Município de Itaguara.

ITAGUARA. Lei nº 1.346 de 07/05/2010: Sistema de transporte público, coletivo e fretamento;

ITAGUARA. Lei nº 1.347 de 20/05/2010: Dispõe sobre o Macrozoneamento, Projetos Prioritários, Zoneamento, Uso e Ocupação do solo no Município de Itaguara e dá outras providências.

ITAGUARA. Lei 1.348 de 20/05/2010: Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano no Município de Itaguara e dá outras providências.

ITAGUARA. Lei nº 1.353 de 25/08/2010: Altera lei nº 1.347 de 20/05/2010 e dispõe sobre a criação da Zona Especial de Interesse Social Minha Casa Minha Vida (ZEIS-MCMV). Cria e disciplina o uso e ocupação deste zoneamento.

ITAGUARA. Lei nº 1.358 de 20/09/2010: Integra área rural que menciona, ao perímetro urbano do Município de Itaguara.

ITAGUARA. Lei 1.360 de 27/09/2010: Altera a lei municipal nº 552 de 12/03/1981 que criou o SAAE de Itaguara.

ITAGUARA. Lei 1.366 de 28/10/2010: Autoriza o Município de Itaguara a integrar e fazer repasse financeiro à Agência de Desenvolvimento Regional do Circuito Turístico do Vale do Paraopeba.

ITAGUARA. Lei nº 1.369 de 05/11/2010: Altera redação em relação a loteamento urbano. Dispõe sobre os parâmetros dos loteamentos localizados na zona central, estabelecidos anteriormente à data desta lei.

ITAGUARA. Lei nº 1.384 de 16/03/2011: Dispõe sobre a política Municipal de Turismo.

ITAGUARA. Lei nº 1.385 de 16/03/2011: Altera a redação da lei 1.347/2010 a respeito de loteamento urbano. Aborda sobre a regularização dos lotes localizados na Zona Central (ZC).

ITAGUARA. Lei nº 1.397 de 17/06/2011: dispõe sobre o “Projeto uma criança uma árvore” e dá outras providências.

ITAGUARA. Lei nº 1.419 de 01/12/2011: Institui incentivos fiscal e construtivo para a preservação de imóveis tombados pelos órgãos de proteção do patrimônio histórico e artístico de Itaguara.

ITAGUARA. Lei nº 1.420 de 01/12/2011: dispõe sobre a proteção do patrimônio histórico e artístico de Itaguara, atendendo ao disposto do artigo 180 da CONSTITUIÇÃO Federal, autoriza o Poder Executivo a conceder ao Conselho Municipal de PATRIMÔNIO Cultural de Itaguara as atribuições de fiscalizar a fazer cumprir a lei nº 1.419 de 01/12/2011, que institui incentivos fiscal e construtivo para a preservação de imóveis tombados pelos órgãos de proteção do patrimônio histórico e artístico de Itaguara.

ITAGUARA. Lei nº 1.421 de 01/12/2011: Cria o arquivo público e histórico Municipal de Itaguara e dá outras providências.

ITAGUARA. Lei 1.428 de 21/12/2011: Dispõe sobre patrimônio natural, tombamento, árvores e dá outras providências.

ITAGUARA. Lei nº 1.436 de 12/04/2012: Altera redação da lei municipal 1.347/2010 a respeito de loteamentos urbanos. Parâmetros sobre parcelamentos anteriores a esta lei com área abaixo e/ou superior a 300,00m².

ITAGUARA. Lei nº 1.457 de 30/11/2012: Altera a lei 1.347/2010 que dispõe sobre o Macrozoneamento, Projetos Prioritários, Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo no

Município de Itaguara e dá outras providências. O documento dispõe sobre a ZEPA (Zona Especial de Proteção Ambiental) e ZEU (Zona de Expansão Urbana).

ITAGUARA. Lei nº 1.463 de 13/03/2013: Altera o perímetro urbano do Município de Itaguara, fixado na lei municipal nº 970 de 27/09/1994 e na lei municipal nº 1.319 de 03/11/2009 e dá outras providências.

ITAGUARA. Lei nº 1.473 de 16/05/2013: Institui no Município de Itaguara o programa “Adote uma Praça” e dá outras providências.

ITAGUARA. Lei nº 1.475 de 16/05/2013: dispõe sobre o Sistema Municipal de Cultura de Itaguara, seus princípios, objetivos, estrutura, organização, gestão, inter-relações entre os seus componentes, recursos humanos, financiamento e dá outras providências.

ITAGUARA. Lei nº 1.488 de 30/08/2013: Altera o perímetro urbano do Município de Itaguara, anteriormente estabelecido na lei municipal nº970 de 27/09/1994 e, em seguida, na lei municipal nº 1.319 de 03/11/2009 e dá outras providências. O documento é de atendimento ao item 42-B do estatuto com anexos de mapas.

ITAGUARA. Lei nº 1.496 de 15/10/2013: Regulamenta a matéria da Lei Municipal nº 1.488/2013, que altera o perímetro de expansão urbana do Município de Itaguara. O documento menciona o item 42-B do Estatuto da Cidade.

ITAGUARA. Lei nº 1.509 de 14/03/2014: dispõe sobre o Programa Emergencial do Uso Racional de Água Potável e dá outras providências.

ITAGUARA. Lei nº 1.515 de 29/05/2014: Ratifica o Protocolo de Intenções firmado entre Municípios da Região Central de Minas Gerais para a constituição do Consórcio Regional de Saneamento – CISAB Região Central.

ITAGUARA. Lei nº 1.516 de 29/05/2014: Autoriza o Poder Executivo a contribuir mensalmente com a Confederação Nacional de Municípios – CNM.

ITAGUARA. Lei nº 1.578 de 15/10/2015: Aprova o Plano Municipal de Gestão de Resíduos Sólidos Urbanos para o quadriênio 2013-2016.

ITAGUARA. Lei nº 1.592 de 04/12/2015: Institui o “Projeto Calçada Limpa” no âmbito do Município de Itaguara e dá outras providências.

ITAGUARA. Lei nº 1.595 de 04/12/2015: Institui o Pró-verde – Programa Municipal de Arborização Urbana com Árvores nativas e dá outras providências.

ITAGUARA. Lei nº 1.601 de 16/12/2015: Institui a política Municipal de desenvolvimento rural sustentável da Agricultura Familiar.

ITAGUARA. Lei 1.624 de 10/11/2016: Dispõe sobre as diretrizes, áreas e definição de parâmetros para o sistema viário em conformidade com o Plano Diretor, Lei Federal 6.766/79 e Estatuto da Cidade 10.257/01.

ITAGUARA. Lei nº 1.642 de 19/05/2017: Dispõe sobre a limpeza compulsória onerosa de lotes urbanos não edificados, manutenção de calçadas e dá outras providências.

ITAGUARA. Lei 1.648 de 21/08/2017: Altera os parâmetros urbanísticos nas Zonas Residenciais (ZR), Zona de Especial Interesse Social (ZEIS) especificamente e para os demais zoneamentos.

ITAGUARA. Lei 1.649 de 21/08/2017: Altera o coeficiente de aproveitamento máximo da Zona de Expansão Urbana (ZEU).

ITAGUARA. Lei 1.670 de 12/03/2018: Autoriza a doação de áreas pertencentes ao Município para a Caixa Econômica Federal, destinando-as ao programa Minha Casa Minha Vida.

ITAGUARA. Lei 1.676 de 29/05/2018: Estabelece novos critérios para recuo de frente em edificações.

ITAGUARA. Lei nº 1.679 de 29/05/2018: Estabelece novos parâmetros urbanísticos para a Zona de Ocupação Restrita (ZOR) e ZI-4.

ITAGUARA. Lei nº 1.686 de 13/08/2018: Estabelece o prazo para a construção de unidades habitacionais, do que trata a lei 1.684 de 03/08/2018.

ITAGUARA. Lei nº 1.684 de 03/08/2018: Destinação de áreas específicas localizadas no Município de Itaguara a serem doadas para o programa Minha Casa Minha Vida.

ITAGUARA. Lei nº 1.692 de 19/11/2018: Estabelece a Secretaria Municipal de Infraestrutura, Limpeza Urbana, Agropecuária, Meio Ambiente e Trânsito por meio da sua definição e de suas 05 divisões internas e respectivas obrigações.

ITAGUARA. Lei nº 1.699 de 08/03/2019: Estabelece cooperação técnica entre municípios limítrofes para melhoria da infraestrutura das estradas rurais. (Originária do projeto de lei nº 02/19 de autoria do Executivo).

